20240530064184

Årsredovisning

för

Brinova Landskrona 1 AB

556683-4460

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Brinova Landskrona 1 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-05-20. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Helsingborg 2024-05-20

Per Johansson

20240530064805

Årsredovisning

för

Brinova Landskrona 1 AB

556683-4460

Räkenskapsåret

2023

20240530064486

Styrelsen och verkställande direktören för Brinova Landskrona 1 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inget annat anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten
Bolaget äger och förvaltar fastigheten Karl XV 17 i Landskrona. Bolaget bedriver fastighetsförvaltning i form av uthyrning av denna. Fastigheten består av lokaler och bostäder. Bolaget äger även dotterbolag som i sin tur bedriver fastighetsförvaltning.

Företaget har sitt säte i Helsingborg.

Investeringar
Årets investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgår till 1 664 tkr (2 197 tkr). Årets investeringar i finansiella anläggningstillgångar uppgår till 4 600 tkr (3 450 tkr).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer
Bolagets verksamhet kommer under det kommande året främst påverkas av hur fastighets- och hyresmarknaden utvecklas inom verksamhetsområdet.

Sedvanliga risker och osäkerheter finns i bolaget såsom ränterisk, likviditetsrisk, kreditrisk samt hantering av kapital. Ytterligare information återfinns i not för finansiell riskhantering.

Ägarförhållanden
Bolaget ägs av Brinova Landskrona Holding AB, org nr 556715-5485, med säte i Helsingborg som i sin tur ägs av Brinova Fastigheter AB, org 556840-3918, med säte i Helsingborg. Moderbolag i den koncern där bolaget ingår och där koncernredovisning upprättas är Brinova Fastigheter AB, org nr 556840-3918, med säte i Helsingborg. Koncernens moderbolags huvudkontor ligger på Stortorget 9, 252 20 i Helsingborg.

20240530064487

Flerårsöversikt (Tkr)	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Nettoomsättning	3 012	2 952	3 000	2 735	3 476
Rörelseresultat	-1 016	-2 137	-1 740	-1 724	-1 134
Resultat efter finansiella poster	-2 330	-2 927	-2 280	-2 016	41 767
Eget kapital	22 953	24 156	24 746	25 259	51 172
Balansomslutning	64 934	60 725	57 942	54 543	80 457
Soliditet (%)	35,3	39,8	42,7	46,3	63,6

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	19 155 528
årets förlust	-1 202 403
	17 953 125
disponeras så att	
i ny räkning överföres	17 953 125

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

20240530064888

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1, 2		
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3		
Hyresintäkter		3 012 414	2 878 776
Serviceintäkter		-387	73 125
Övriga rörelseintäkter		117 536	0
		3 129 563	**2 951 901**
Fastighetskostnader	3		
Drifts- och underhållskostnader		-1 207 391	-1 262 157
Fastighetsskatt		-269 123	-276 633
Driftsnetto		**1 653 049**	**1 413 111**
Övriga externa kostnader	4	-7 223	-8 290
Avskrivningar och återföring nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	9	-2 254 482	-3 144 048
Bruttoresultat		**-608 656**	**-1 739 227**
Central administration	3, 4, 15	-407 336	-398 208
Rörelseresultat		**-1 015 992**	**-2 137 435**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	1 964	1 646
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 316 063	-790 835
		-1 314 099	**-789 189**
Resultat efter finansiella poster		**-2 330 091**	**-2 926 624**
Bokslutsdispositioner	7	984 923	2 183 347
Resultat före skatt		**-1 345 168**	**-743 277**
Skatt på årets resultat	8	142 765	153 064
Årets resultat		**-1 202 403**	**-590 213**

20240530064489

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1, 2		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	42 647 603	42 255 396
Pågående nyanläggningar	10	250 235	1 233 245
		42 897 838	**43 488 641**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11, 12	17 850 000	13 250 000
Uppskjuten skattefordran	13	3 943 185	3 800 420
		21 793 185	**17 050 420**
Summa anläggningstillgångar		**64 691 023**	**60 539 061**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	14		
Hyres- och kundfordringar		3 844	525
Aktuella skattefordringar		83 152	75 642
Övriga fordringar		1 855	38
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		145 097	47 010
		233 948	**123 215**
Kassa och bank		8 717	62 958
Summa omsättningstillgångar		**242 665**	**186 173**
SUMMA TILLGÅNGAR		**64 933 688**	**60 725 234**

20240530064900

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1, 2		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		5 000 000	5 000 000
		5 000 000	**5 000 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		19 155 528	19 745 741
Årets resultat		-1 202 403	-590 213
		17 953 125	**19 155 528**
Summa eget kapital		**22 953 125**	**24 155 528**
Långfristiga skulder	14, 17, 18		
Skulder till kreditinstitut		25 162 522	0
Summa långfristiga skulder		**25 162 522**	**0**
Kortfristiga skulder	14, 17, 18		
Skulder till kreditinstitut		516 156	26 075 155
Leverantörsskulder		166 069	477 186
Skulder till koncernföretag	15	15 032 263	9 118 242
Övriga skulder		87 667	71 631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 015 886	827 493
Summa kortfristiga skulder		**16 818 041**	**36 569 707**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**64 933 688**	**60 725 234**

20240530064491

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Fritt eget resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	**5 000 000**	**19 745 741**	**24 745 741**
Årets resultat		-590 213	-590 213
Utgående eget kapital 2022-12-31	**5 000 000**	**19 155 528**	**24 155 528**
Årets resultat		-1 202 403	-1 202 403
Utgående eget kapital 2023-12-31	**5 000 000**	**17 953 125**	**22 953 125**

20240530064492

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1, 2		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	20	-2 330 091	-2 926 624
Avskrivningar		2 432 482	3 322 048
Nedskrivningar		-178 000	-178 000
Betald skatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-75 609**	**217 424**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av rörelsefordringar		-110 733	-74 505
Förändring av rörelseskulder		5 807 334	3 908 510
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**5 620 992**	**4 051 429**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 663 679	-2 196 701
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-4 600 000	-3 450 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-6 263 679**	**-5 646 701**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		25 807 717	0
Amortering av låneskulder		-26 204 194	-534 876
Erhållna koncernbidrag		984 923	2 183 347
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**588 446**	**1 648 471**
Årets kassaflöde		**-54 241**	**53 199**
Likvida medel vid årets början		62 958	9 759
Likvida medel vid årets slut		**8 717**	**62 958**

20240530064923

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grund för rapporternas upprättande
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som krävs i förhållande till IFRS. Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.
Bolaget tillämpar de principer som presenteras nedan.

Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar
Under året nya och ändrade IFRS, såsom de är gällande i RFR 2, har inte haft någon väsentlig effekt på bolagets finansiella rapporter.

Nya eller ändrade standarder och nya tolkningar som ännu inte trätt i kraft
Ett antal nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar har publicerats vilka träder i kraft 2024 och senare.

Nya och ändrade redovisningsstandarder som tillämpas av koncernen
De nya eller ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft från och med den 1 januari 2023 har inneburit följande effekt på koncernens finansiella rapporter 2023:
Ändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter avseende upplysningar om redovisningsprinciper har inneburit att textmängden hänförligt till koncernens beskrivning av redovisningsprinciperna har reducerats samt anpassats till bolagets särskilda förutsättningar.

Ändringar i IAS 1 i Utformning av finansiella rapporter (klassificering av skuld)
Ändringarna syftar till att förtydliga när en skuld ska klassificeras som kortfristig, särskilt vid förekomsten av covenanter. Ändringarna ska enligt IASB, tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2024 eller senare. Tidigare tillämpning är tillåten. Ändringarna är inte godkända av EU. Ovan bedöms inte få någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas första gången.

Övriga nya och ändrade redovisningsstandarder
Inga av de övriga nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar förväntas innebära någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

Bolagets valuta
Bolagets funktionella valuta och rapporteringsvaluta är SEK.

Rörelsens intäkter
Intäktsredovisning sker i resultaträkningen när kontroll har överförts till motparten. Om det råder betydande osäkerhet avseende betalning, vidhängande kostnader eller risk och om säljaren behåller ett engagemang i den löpande förvaltningen som vanligtvis förknippas med ägandet sker ingen intäktsföring. Intäkterna redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller förväntas komma att erhållas med avdrag för lämnade rabatter

Hyresintäkter
Hyresintäkter och hyresrabatter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtal. Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt redovisas som intäkt den period då ersättningen erhållits, i de fall inga ytterligare prestationer krävs från Brinovas sida.

20240530064944

Serviceintäkter
Serviceintäkter består i huvudsak av det som benämns vidarefakturering och intäkten redovisas i den period som den vidarefakturerade avgiften avser. För olika vidarefaktureringar kan distinktionen mellan huvudman och agent påverka intäktsredovisningen vilket i sin tur avgörs om Brinova agerar som huvudman eller agent. Brinova har gjort en analys om Brinova är huvudman eller agent för dessa tjänster och konkluderat att koncernen i sin roll som fastighetsägare i huvudsak agerar huvudman.

Intäkter från fastighetsförsäljning
Brinova redovisar intäkter och kostnader från förvärv och avyttringar av fastigheter vid den tidpunkt då kontroll övergått till köparen, vilket normalt sammanfaller med tillträdesdagen.
Vid bedömning av när kontroll övergår till säljaren beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Kriterierna för intäktsredovisning tillämpas på varje transaktion för sig.

Redovisning av leasing som leasetagare
Bolaget tillämpar ett undantag i RFR 2 som innebär att leasingavgifter redovisas som en kostnad linjärt under leasingperioden.

Finansiella intäkter och kostnader
Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar, räntekostnader på lån och utdelningsintäkter. Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Ränteintäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall. Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts.

I år är ränteutjämning inom koncernen på externa skulder bruttoredovisad. Tidigare nettoredovisad med ränteintäkter/räntekostnader från/till koncernföretag.

Koncernbidrag
Moderföretaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln, vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner.

20240530064935

Materiella anläggningstillgångar

Bolaget innehar en fastighet som till största del är uthyrd samt en del inventarier. Fastigheten är avsedd att ge långfristig hyresavkastning och klassificeras som förvaltningsfastighet.

Både förvaltningsfastigheten och inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar samt tillägg för eventuella uppskrivningar.

Inga avskrivningar görs på mark. Avskrivningar på andra materiella anläggningstillgångar, görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden, enligt följande:

Byggnader	1%
Ombyggnader	1-50%
Byggnadsinventarier	20%
Markanläggningar	5-10%
Markinventarier	20%

Tillgångarnas restvärden och nyttjandeperiod prövas vid varje rapportperiods slut och justeras vid behov. En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde i de fall då tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde. Vinster och förluster vid avyttring fastställs genom nettot mellan försäljningsintäkten och det redovisade värdet av tillgången och redovisas i resultaträkningen som övrig rörelseintäkt, alternativ övrig rörelsekostnad beroende på utfallet.

För materiella anläggningstillgångar presenteras i not för förvaltningsfastigheter ett intervall för verkligt värde, vilket utgörs av marknadsvärde som årligen fastställs med hjälp av en intern värderingsmodell. Verkligt värde baseras på priser på en aktiv marknad, justerade, om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge eller skick. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som exempelvis aktuella priser på mindre aktiva marknader eller diskonterade kassaflödesprognoser. Det verkliga värdet omprövas årligen.

Nedskrivningsprövning för materiella anläggningstillgångar mm

Om indikation på nedskrivningsbehov finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och verkligt värde minus försäljningskostnader. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden till en räntesats före skatt som ska beakta marknadens bedömning av riskfri ränta och risk förknippad med den specifika tillgången. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång ska tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov grupperas till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden (en så kallad kassagenererande enhet).

20240530064906

Värdering till verkligt värde
Verkligt värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. De olika nivåerna i verkligt värdehierarkin defineras enligt följande:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata).

Uppskattningar och bedömningar
Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Förvaltningsfastigheternas värdering till verkligt värde inkluderar uppskattningar och bedömningar vilka är att betrakta som väsentliga för redovisningsändamål. Baserat på marknadsvärderingen av fastigheter bedöms ett intervall inom vilket marknadsvärdet på respektive fastighet ligger. I relation till respektive fastighets bokförda värde tillämpas följande intervall:

Värdeintervall 1 - I nivå med eller överstigande, 0-10 % över bokfört värde
Värdeintervall 2 - Väsentligt överstigande, >10-40 % över bokfört värde
Värdeintervall 3 - Avsevärt överstigande, >40 % över bokfört värde

Pågående nyanläggningar
Som pågående nyanläggningar redovisas nedlagda kostnader för pågående projekt för ombyggnationer samt pågående projekt för nybyggnationer i förvaltningsfastigheter som ännu inte slutförts och tagits i bruk.

Finansiella instrument
Bolaget tillämpar undantaget att inte tillämpa IFRS 9 Finansiella instrument i juridisk person utan tillämpar istället i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. Därmed värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster avseende tillgångar som är skuldinstrument. Bolagets finansiella instrument framgår av not 14.

Redovisning och värdering
Köp och försäljningar av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, det vill säga det datum då bolaget förbinder sig att köpa eller sälja tillgången. Finansiella instrument redovisas första gången till verkligt värde plus transaktionskostnader.

Likvida medel
Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre. Bolaget är ansluten till koncernens Cash Pool-struktur varför kassa/bank är en kortfristig skuld/fordran till koncernföretag.

Kassaflödesanalys
Kassaflöden från den löpande verksamheten redovisas enligt den indirekta metoden.

20240530064497

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med tillämpade regelverk kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att bolagsledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av företagets redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömningar som är komplexa, eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för företagets årsredovisning.

Not 3 Fastighetsintäkter och fastighetskostnader

Följande belopp har redovisats i resultaträkningen:

	2023	**2022**
Intäkter		
Hyresintäkter	3 012 414	2 878 776
Serviceintäkter	-387	73 125
Övriga rörelse intäkter	117 536	0
	3 129 563	**2 951 901**

I posten övriga intäkter utgör 117 536 kr elstöd

Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som har genererat hyresintäkter och serviceintäkter		
Driftskostnader	-581 696	-599 360
Reparation och underhåll	-206 639	-233 051
Fastighetsskötsel och teknisk tillsyn	-376 609	-369 187
Fastighetsskatt	-269 123	-276 633
Övriga externa kostnader	-42 447	-60 559
Central administration	-407 336	-398 208
	-1 883 850	**-1 936 998**

Operationell Leasing:
Hyresintäkterna grundar sig på hyresavtal avseende lokaler som är att betrakta som operationella leasingavtal där bolaget är leasegivare.

Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:

Inom ett år	2 719 327	2 994 272
Mellan 1 och 5 år	6 481 249	6 865 544
Mer än 5 år	4 804 524	8 086 587
	14 005 100	**17 946 403**

I ovanstående tabell ingår ej bostäder på grund av den korta uppsägningstiden.

20240530064098

Not 4 Arvode till revisorer

Kostnader för revision och andra uppdrag hos Ernst & Young AB har belastat moderbolaget.

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	1 964	1 646
	1 964	**1 646**

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-396 428	-197 606
Räntekostnader, låneskulder	-1 340 620	-593 228
Ränteutjämning inom koncernen	420 985	0
	-1 316 063	**-790 834**

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	984 923	2 183 347
	984 923	**2 183 347**

20240530064009

Not 8 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	142 765	153 064
Totalt redovisad skatt	**142 765**	**153 064**

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		-1 345 168		-743 277
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	277 105	20,60	153 115
Ej avdragsgilla kostnader		-134 714		-52
Ej skattepliktiga intäkter		374		1
Redovisad effektiv skatt	**10,61**	**142 765**	**20,59**	**153 064**

20240530065O0

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	81 306 820	71 952 415
Inköp	490 842	0
Omklassificeringar från pågående nyanläggningar	2 155 847	9 354 405
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**83 953 509**	**81 306 820**
Ingående avskrivningar	-21 963 424	-18 641 376
Årets avskrivningar	-2 432 482	-3 322 048
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-24 395 906**	**-21 963 424**
Ingående nedskrivningar	-17 088 000	-17 266 000
Återförda nedskrivningar	178 000	178 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-16 910 000**	**-17 088 000**
Utgående redovisat värde	**42 647 603**	**42 255 396**
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	42 647 603	42 255 396
Verkligt värde	43 400 000	45 400 000
Taxeringsvärden byggnader	24 400 000	25 200 000
Taxeringsvärden mark	7 674 000	7 674 000
	32 074 000	**32 874 000**
Skattemässigt restvärde	59 264 839	59 162 605
	59 264 839	**59 162 605**

I anskaffningsvärdet ingår markvärde med 4 290 tkr (4 290 tkr).

Verkligt värde:
Varje år utförs en värdering av respektive fastighet. Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av såväl aktuella marknadsområden som typ av fastigheter. Värderingarna har sedan 2016 utförts av Newsec Advice AB. De mest väsentliga variablerna som är avgörande för det beräknade och bedömda verkliga värdet är direktavkastningskravet samt bedömd real tillväxt (inflationsantagandet). Andra viktiga variabler är driftsöverskott och den långsiktiga vakansnivån. Till grund för fastställande av direktavkastningskravet ligger bland annat marknadens riskränta för fastighetsinvesteringar vid varje given tid. Denna baseras på ett antal faktorer såsom marknadsränta, skuldsättningsgrad, inflationsförväntningar och avkastningskrav på insatt kapital. Även fastighetsspecifika förutsättningar påverkar direktavkastningskravet. Direktavkastningskravet är fastighetens driftsöverskott ställt i relation till det verkliga värdet. Som diskonteringsränta används fastställd direktavkastningsränta med tillägg för årlig inflation. I värdering för 2023 har följande indata använts. Nivån på den årliga framtida inflationen bedöms till 2,0 % årligen. De värderingsantaganden som gjorts är en kalkylperiod på 10-25 år. Årlig hyresutveckling på lokalkontrakt 50-100% av KPI eller en fast uppräkning om 2-3% årligen. Årlig hyresutveckling på bostadskontrakt 3,5% för 2024, 2,5% för 2025 och därefter 2% årligen. Årlig ökning

20240530065031

av drift och underhåll på 100% av KPI. I enlighet med den redogörelse som lämnas i noten för ”Redovisnings- och värderingsprinciper” under avsnittet för ”Värdering till verkligt värde” återfinns förvaltningsfastigheter i nivå 3. I enlighet med den redogörelse som lämnas i noten för ”Redovisnings- och värderingsprinciper” under avsnittet för ”Uppskattningar och bedömningar ”befinner marknadsvärdet sig i värdeintervallet 1 jämfört med redovisat bokfört värde.

Byggnader och mark till ett värde om 54 117 tkr (54 117 tkr) är pantsatta som säkerhet för banklån. Uppgift om ställda säkerheter och eventualförpliktelser återfinns även som separata noter.

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda kostnader	1 233 245	8 390 949
Under året nedlagda kostnader	1 172 837	2 196 701
Genomförda omfördelningar till förvaltningsfastigheter	-2 155 847	-9 354 405
Utgående nedlagda kostnader	**250 235**	**1 233 245**
Utgående redovisat värde	**250 235**	**1 233 245**

Not 11 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 250 000	9 800 000
Lämnat aktieägartillskott	4 600 000	3 450 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**17 850 000**	**13 250 000**
Utgående redovisat värde	**17 850 000**	**13 250 000**

Not 12 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel (%)	Rösträtts-andel (%)	Antal andelar (st)	Bokfört värde 2023-12-31 (kr)	Bokfört värde 2022-12-31 (kr)
Brinova Gallerian AB	100%	100%	100 000	16 450 000	12 150 000
Brinova Köpmannen AB	100%	100%	100 000	1 400 000	1 100 000
				17 850 000	**13 250 000**

	Org.nr	Säte
Brinova Gallerian AB	556787-1776	Helsingborg
Brinova Köpmannen AB	556787-1784	Helsingborg

20240530065O2

Not 13 Uppskjuten skatt

2023-12-31

Anläggningstillgångar	**Uppskjuten skattefordran**	**Uppskjuten skatteskuld**	**Netto**
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	3 371 602	0	3 371 602
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	571 583	0	571 583
	3 943 185	**0**	**3 943 185**

2022-12-31

Anläggningstillgångar	**Uppskjuten skattefordran**	**Uppskjuten skatteskuld**	**Netto**
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	3 228 837	0	3 228 837
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	571 583	0	571 583
	3 800 420	**0**	**3 800 420**

Inga uppskjutna skatter har kvittats, och de uppskjutna skulderna beräknas ej utnyttjas eller betalas inom tolv månader.

Den uppskjutna skatten har omvärderats till 20,6% vilken är den skattesats som gäller den dag skatten beräknas realiseras.

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Alla underskottsavdrag i bolaget är värderade som sannolika att kunna tillgodogöras.

20240530065O3

Not 14 Klassificering av finansiella instrument

Lånen löper med en rörlig ränta därmed överensstämmer det verkliga värdet med det redovisade värdet. Det redovisade värdet på kortfristiga fordringar och skulder är en rimlig uppskattning av verkligt värde.

	2023-12-31	**2022-12-31**
Finansiella tillgångar		
Hyres- och kundfordringar	3 844	525
Övriga kortfristiga fordringar	1 855	38
Likvida medel	8 717	62 958
	14 416	**63 521**
Icke finansiella tillgångar	64 919 272	60 661 713
Totala tillgångar enligt balansräkning	**64 933 688**	**60 725 234**
Finansiella skulder		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	25 162 522	0
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	516 156	26 075 155
Kortfristiga skulder till koncernföretag	15 032 263	9 118 242
Leverantörsskulder	166 069	477 186
Upplupna kostnader	307 271	77 001
	41 184 281	**35 747 584**
Icke finansiella skulder	796 282	822 123
Totala skulder enligt balansräkning	**41 980 563**	**36 569 707**

20240530065504

Not 15 Transaktioner med närstående

Brinova Landskrona Holding AB äger 100% av aktierna i bolaget och har därigenom ett bestämmande inflytande över bolaget. Moderföretag i den största koncern där bolaget ingår är Brinova Fastigheter AB, org.nr 556840-3918.

Inköp och försäljning mellan koncernföretag:
Av bolagets drifts- och underhållskostnader samt administrationskostnader avser 32 % (30 %) inköp från andra koncernföretag. Av bolagets intäkter avser 28 % (0 %) försäljning till andra koncernföretag.

	2023	2022
Fordringar och skulder närstående		
Avräkningsförhållande	-3 615 077	-1 266 653
Cashpool	-11 590 010	-7 697 390
Upplupna kostnader	-16 038	-59 905
Upplupen räntefordran	188 862	0
Upplupen ränteskuld	0	-94 294
	-15 032 263	**-9 118 242**

Fordringar och skulder till moderföretaget avser ett avräkningsförhållande utan fastställd återbetalningsdag och löper med koncernens snittränta på 3,55 % (2,38 %).

Övrigt:
I separata noter finns upplysningar om
-ränteintäkt/räntekostnad på koncernintern avräkning.

Not 16 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 50 000 st (50 000 st) aktier med kvotvärde 100 kr (100 kr). Aktiekapitalet består endast av stamaktier.

20240530065O3

Not 17 Finansiell riskhantering

Företaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (ränterisk i verkligt värde och ränterisk i kassaflödet), kreditrisk och likviditetsrisk.

Ränterisk:
Företagets ränterisk uppstår genom långfristig upplåning. Upplåning som görs med rörlig ränta utsätter företaget för ränterisk avseende kassaflöde vilken delvis neutraliseras av kassamedel med rörlig ränta. Upplåning som görs med fast ränta utsätter företaget för ränterisk avseende verkligt värde. Om räntorna på upplåning i svenska kronor per den 31 december 2023 varit en procentenhet högre eller lägre med alla andra variabler konstanta, hade vinsten före skatt för räkenskapsåret varit 257 tkr (261 tkr) högre eller lägre, huvudsakligen som en effekt av högre eller lägre räntekostnader för upplåning med rörlig ränta.

Likviditetsrisk:
Kassaflödesprognoser upprättas och företagsledningen följer noga rullande prognoser för likviditetsreserv för att säkerställa att företaget har tillräckligt med kassamedel för att möta behovet i den löpande verksamheten. En beräkning, baserad på låneskulden vid balanstidpunkten, av ett års räntebetalningar, uppgår till 1 503 tkr (666 tkr). Likviditetsrisk är risken för att bolaget får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder.

Hantering av kapital:
Företagets mål avseende kapitalstrukturen är att trygga företagets förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna. Kapital definieras som eget kapital, vilket uppgår till 22 953 tkr (24 156 tkr).

De långsiktiga målen i koncernen är följande: belåningsgraden för fastigheterna ska maximalt uppgå till 60 procent, soliditet minst till 30 procent, räntetäckningsgrad maximalt 1,75 ggr och avkastning på eget kapital minst riskfri ränta på plus 7 procent.

Bolagets kontraktsenliga och odiskonterade räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

Löptidsanalys 2023-12-31	**<1 år**	**1-5 år**	**>5 år**	**Totalt**
Skulder till kreditinstitut	2 018 869	25 495 081	0	27 513 950
Leverantörsskulder	166 069	0	0	166 069
Upplupna kostnader	307 271	0	0	307 271
Skulder till koncernföretag	15 032 263	0	0	15 032 263
	17 524 472	**25 495 081**	**0**	**43 019 553**

Löptidsanalys 2022-12-31	**<1 år**	**1-5 år**	**>5 år**	**Totalt**
Skulder till kreditinstitut	26 740 785	0	0	26 740 785
Leverantörsskulder	477 187	0	0	477 187
Upplupna kostnader	77 001	0	0	77 001
Skulder till koncernföretag	9 118 242	0	0	9 118 242
	36 413 215	**0**	**0**	**36 413 215**

20240530065O6

Not 18 Räntebärande skulder

Den genomsnittliga räntan uppgår till 3,55 % (2,38 %), vilket motsvarar koncernens snittränta för innevarande räkenskapsår. Bolagets lån löper med rörlig ränta.

	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande skulder		
Skulder till kreditinstitut	25 678 678	26 075 155
Avräkningsskulder till koncernföretag	15 032 263	9 118 242
	40 710 941	**35 193 397**

Ingen formell avbetalningsplan föreligger gällande avräkningsskulder till koncernföretag, varvid de exkluderas i tabell över förfallotider nedan.

Förfallotider		
Förfallotidpunkt, mindre än ett år från balansdagen	516 156	26 075 155
Förfallotidpunkt, ett till fem år från balansdagen	25 162 522	0
Förfallotidpunkt, senare än fem år balansdagen	0	0
	25 678 678	**26 075 155**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	12 488	6 032
Förskottsbetalda hyror	708 616	750 492
Upplupna driftskostnader	294 782	70 969
	1 015 886	**827 493**

Not 20 Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	1 964	1 646
Erlagd ränta	-1 592 763	-824 666
	-1 590 799	**-823 020**

Samtliga transaktioner från finansieringsverksamheten är kassaflödespåverkande.

20240530065507

Not 21 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	54 117 000	54 117 000
	54 117 000	**54 117 000**

Not 22 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Helsingborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Per Johansson
Verkställande direktör

Malin Rosén

Frida Carlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Stefan Svensson
Auktoriserad revisor

Deltagare

PER JOHANSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2024-05-13 16:52:35 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER RAGNAR JOHANSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196003061915

Datum

Per Johansson
per.johansson@brinova.se
19600306-1915

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.148.225.74

MALIN ROSÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2024-05-13 13:18:35 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Malin Ulrika Rosén
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196810010600

Datum

Malin Rosén
malin.rosen@brinova.se
19681001-0600

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 212.181.123.210

FRIDA CARLSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2024-05-13 11:21:50 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: FRIDA CARLSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197406174040

Datum

Frida Carlsson
frida.carlsson@brinova.se
19740617-4040

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 77.244.225.96

STEFAN SVENSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2024-05-16 10:15:09 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: STEFAN SVENSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196712203931

Datum

Stefan Svensson
stefan.svensson@se.ey.com
19671220-3931

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.116

20240530065508

20240530065O9

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Brinova Landskrona 1 AB, org.nr 556683-4460

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brinova Landskrona 1 AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brinova Landskrona 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess *finansiella resultat och kassaflöde för året enligt* årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brinova Landskrona 1 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Penneo dokumentnyckel: O568A-PL7VE-JUO2J-7CG84-IQOSG-DOE2B

20240530006510

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Brinova Landskrona 1 AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brinova Landskrona 1 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Lund den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Stefan Svensson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: O56A8-PL7VE-JUO2J-7CG84-IQOSG-DOE2B

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

STEFAN SVENSSON
Auktoriserad revisor
Serienummer: c8c319d72b3e27[…]fabc40309a715
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-05-16 11:18:12 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: O568A-PL7VE-JUO2J-7CG84-IQOSG-DOE2B

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com.** Den digitala *signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det* datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validator**

20240530065112

Det hållbara valet för hyresbostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige

2023
Årsredovisning

Brinova
HYRESBOSTÄDER • SAMHÄLLSFASTIGHETER

Innehållsförteckning

INLEDNING

Brinova i korthet	3–4
Året i korthet	5
VD har ordet	6
Brinovastaden	7
Marknadsöversikt	8–10
Framtidstrender	11

VERKSAMHETEN

Affärsmodell, mål och strategier	13–16
Egen förvaltning	17–19
Projektutveckling	20–21
Samhällsfastigheter	22
Bostadsfastigheter	23
Kommersiella fastigheter	24

HÅLLBARHETSRAPPORT

Hållbarhetsansvar	26
Ramverk för hållbarhet	27
Den framtida miljön	28–29
Engagerade medarbetare	30–31
Ansvarsfull verksamhet	32–33
Det trygga samhället	34–36
EU:s taxonomi och CSRD	37
ESG-frågor	38–40
Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten	40

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten	42–44
Fastighetsvärdering	45
Väsentliga händelser	46
Räntebärande skulder	47–48
Aktie och ägare	49–50
Riskhantering	51–56
Vinstdisposition	57

FINANSIELL INFORMATION

Innehåll	59
Finansiella rapporter	60–65
Noter	66–95
Påteckning	96
Revisionsberättelse	97–99

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrningsrapport	101–103
Styrelse och ledning	104–105
Revisorns yttrande om bolagsstyrningsrapporten	106
Styrelsens förslag om riktlinjer för ersättningar	107

ÖVERSIKTER

Flerårsöversikt och definitioner	108
Härledning av nyckeltal	109
Fastighetsförteckning	110–111
Följ Brinova året runt	112

Reviderade avsnitt.
Revisorns yttrande.

Årsstämma
Brinovas aktieägare hälsas välkomna till årsstämman som hålls den 7 maj 2024 klockan 15:00 på bolagets huvudkontor, Stortorget 9, i Helsingborg.

Rätt att delta i stämman
Aktieägare som vill delta i årsstämman ska dels vara upptagen som aktieägare i den av Euroclear Sweden ABs förda aktieboken fredagen den 26 april, dels anmäla sig till årsstämman senast torsdagen den 2 maj via e-post till malin.rosen@brinova.se eller per post till Brinova Fastigheter AB, Årsstämma, Stortorget 9, 252 20 Helsingborg. Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, person-/organisationsnummer, adress, telefonnummer, eventuella biträden och antal aktier. Ombud samt företrädare för juridiska personer ombeds att i god tid före bolagsstämman till bolaget inge fullmakt i original, registreringsbevis och andra behörighetshandlingar.

Fullmakten och registreringsbeviset får inte vara äldre än ett år per dagen för stämman, dock att fullmaktens giltighetstid får vara längst fem år från utfärdandet om detta särskilt anges.

På omslaget:
Rosmarinen 34, Helsingborg
I Helsingborgs attraktiva stadsdel Mariastaden äger Brinova 6 stycken nyproducerade huskroppar med sammanlagt 77 hyreslägenheter som är fördelade på 2–4 rum och kök. Storlekarna varierar mellan 55,3 kvm–90,3 kvm. I anslutning till fastigheten finns ett underjordiskt parkeringsgarage. Fastigheten har närhet till stadsbuss och tågstation samt skolor, förskolor, skatepark, stor mataffär, gym, restauranger och biltvätt.

Brinova Fastigheter AB är ett svenskt publikt aktiebolag. Bolaget är bildat och registrerat enligt svensk rätt med firmanamnet Brinova Fastigheter AB (publ) och organisationsnummer 556840 3918. Bolaget har sitt säte i Helsingborg, Sverige.
Årsredovisningen är publicerad på bolagets webbplats www.brinova.se den 25 mars 2024. Tryckta exemplar skickas till aktieägare och andra intressenter efter beställning. Förvaltningsberättelsen omfattar sidorna 42–57. Den finansiella rapporteringen omfattar sidorna 59–99 och har upprättats i enlighet med IFRS. Alla värden uttrycks i Mkr om inte annat anges. Siffer uppgifterna inom parentes avser 2022 om inget annat anges. Information om marknaden är baserad på Brinovas egen bedömning om ingen annan källa anges. Bedömningar baseras på bästa tillgängliga faktaunderlag vid årsredovisningens upprättande. Denna rapport innehåller framtidsinriktad information. Även om Brinovas ledning bedömer den nа informatіon som rimlig kan inga garantier lämnas för att dessa förväntningar kommer att visa sig korrekta. Följaktligen kan verkligt framtida utfall variera jämfört med vad som framgår i den framtidsinriktade informationen beroende på bland annat förändrade förutsättningar avseende ekonomi, marknad och konkurrens, förändringar i lagkrav, andra politiska åtgärder och andra faktorer.
För finansiella definitioner, se sidan 108.

Signerat 2024-03-25 12:58:08 UTC

Det hållbara valet för hyresbostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige

Brinova äger, utvecklar och förvaltar hyresbostäder och samhällsfastigheter på orter i södra Sverige. På dessa orter är Brinova en viktig aktör på bostadsmarknaden och för de offentliga beslutsfattarna. Affärsmodellen skapar stabila kassaflöden som investeras i fortsatt lönsam värdetillväxt vilket gör Brinova till en attraktiv placering.

Signerat 2024-03-25 12:58:08 UTC

Fortsatt god efterfrågan för hyresbostäder och samhällsfastigheter

Brinova verkar i en stark region, där avstånden är korta och betydelsen av var man bor inte är så stor. Viktigare är trygghet, närhet till samhällsservice och kostnadseffektiva hyresbostäder. Demografiska förändringar och en växande trend att söka sig utanför storstäder driver efterfrågan på de orter Brinova valt att etablera sig. Växande orter med goda kommunikationer i och i anslutning till södra Sveriges större städer. Brinovas växande fastighetsportfölj innehåller för närvarande cirka 2 400 hyreslägenheter, färdiga eller under uppförande, och cirka 135 900 kvadratmeter samhällsfastigheter.

Egen förvaltning skapar värden för alla intressenter

Brinovas verksamhet kännetecknas av långsiktighet och samverkan med aktörer inom samhällssektorn samt en egen engagerad förvaltning som kan vårda relationerna med hyresgästerna och beslutsfattarna och bistå dem i deras utveckling. Bolaget kan erbjuda sina hyresgäster ett attraktivt och tryggt boende och lokaler med hög standard och med en god service. Det kontinuerliga arbetet med att utveckla fastighetsbeståndet är grunden i att skapa ett ökat aktieägarvärde och tillväxt.

≫ Läs mer på sidorna 17–19.

Hållbarhetsfokus är en konkurrensfördel

Hållbarhet, långsiktighet och samhällsengagemang är en integrerad del av Brinovas verksamhet, vilket vi anser är viktigt för att skapa värde och minska risker. Störst påverkan skapas genom att hålla låga energiuttag, underhålla fastigheter på ett miljövänligt sätt och skapa trygga och inkluderande bostadsområden. Brinovas systematiska hållbarhetsarbete är också en konkurrensfördel i markanvisningsarbetet och för vår samverkan med kommuner för utveckling av boendemiljöer.

≫ Läs mer på sidan 26.

Brinova-aktien

Långsiktigt substansvärde har minskat med 7,34 procent under 2023. För hela perioden, 2019–2023 är ökningen 36,92 procent. Kursen för Brinovas B-aktie minskade under 2023 med cirka 25 procent. Fastighetsindexet Crex ökade under samma period med cirka 16 procent. Börsens totalindex OMX Stockholm PI ökade med cirka 15 procent.

≫ Läs mer på sidorna 49–50.

Sju skäl att investera i Brinova

En tydlig tillväxtstrategi baserad på lönsamhet, med en betydande del från egen projektutveckling, som historiskt utgjort 50 procent av den totala tillväxten.

En attraktiv portfölj av fastigheter med fokus på hyresbostäder och samhällsfastigheter som genererar stabila kassaflöden i tillväxtorter.

Kvalitativ och effektiv förvaltning i egen regi som bidrar till kundnöjdhet, lönsamhet och fortsatt tillväxt.

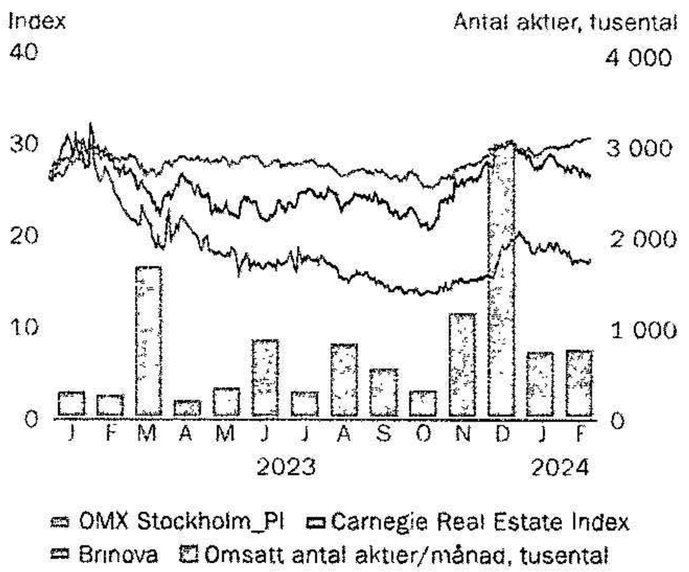
En stabil positiv resultatutveckling som byggt upp ett långsiktigt hållbart substansvärde i bolaget.

En intjäningsförmåga som kan följa kostnadsutvecklingen i omvärlden då 61 procent av hyresintäkterna är KPI-indexerade.

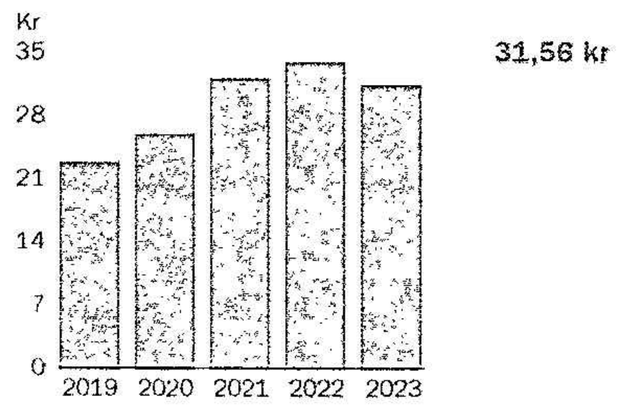
En finansiering som kännetecknas av traditionell bankfinansiering och är byggd på stabila och nära relationer med ett flertal etablerade nordiska banker.

Ett tydligt hållbarhetsfokus med ambitionen att vara en samhällsstödjande aktör.

Aktieutveckling



Långsiktigt substansvärde



Signerat 2024-03-25 12:58:08 UTC
ÅRSREDOVISNING OCH HÅLLBARHETSRAPPORT
Oneflow ID 7021320 Sida 4 / 115

20240530065 14

Fortsatt god utveckling under 2023

Trots betydande omvärldsutmaningar fortsatte Brinova sin positiva utveckling. Brinovas starka affärsmodell fortsätter att leverera bra nyckeltal, däribland uthyrningsgraden, överskottsgraden och därmed driftsöverskottet.

Koncernen i siffror

	2023	2022	Förändring, %
Hyresintäkter, Mkr	513,4	463,8	11
Driftsöverskott, Mkr	338,8	290,3	17
Överskottsgrad, %	66,0	62,6	
Förvaltningsresultat, Mkr	135,0	156,5	-14
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,4	1,6	-14
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital, Mkr	134,2	154,6	-13
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	-378,8	13,1	
Värdeförändringar derivat, Mkr	-143,2	218,3	
Periodens totalresultat, Mkr	-337,7	289,7	-217
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	-3,46	2,97	-216
Eget kapital per aktie, kr	28,90	32,36	-11
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	31,56	34,06	-7
Fastighetsvärde, Mkr	8 271,2	8 431,7	-2
Uthyrbar yta, tkvm	345,5	347,8	-1
Hyresvärde, Mkr	545,9	504,4	8
Uthyrningsgrad, %	95,5	94,3	

+11%

Hyresintäkterna ökade med 11 procent.

+17%

Driftsöverskottet ökade med 17 procent.

-14%

Förvaltningsresultatet minskade med 14 procent.

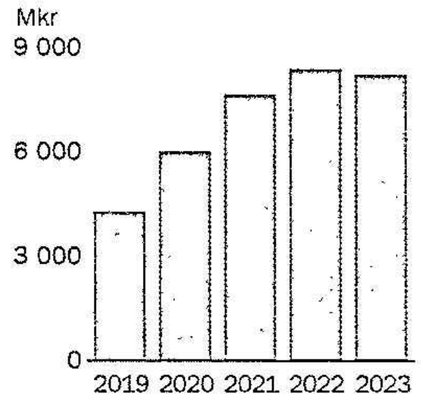
-2%

Fastighetsvärdet minskade med 2 procent.

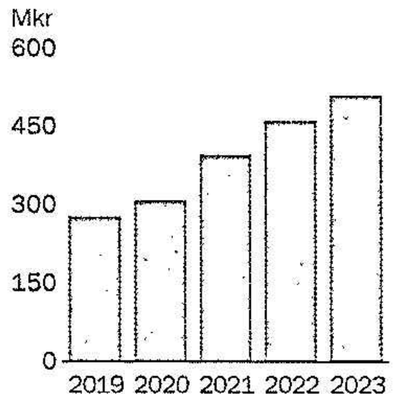
-7%

Långsiktiga substansvärdet minskade med 7 procent.

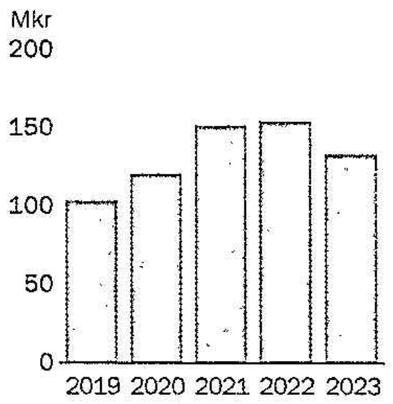
Fastighetsportföljens utveckling



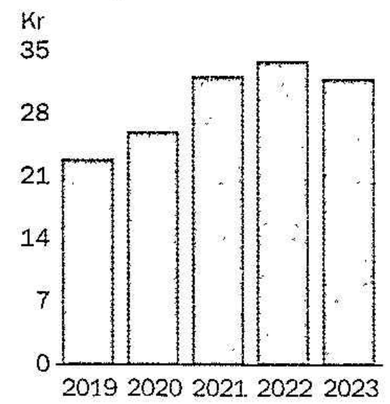
Hyresintäkter



Kassaflöde före förändring av rörelsekapital



Långsiktigt substansvärde per aktie



≫ Läs mer om Brinovas verksamhet, strategier, operativa och finansiella mål på sidorna 13–16.

Signerat 2024-03-25 12:58:08 UTC

Oneflow ID 7021320 Sida 5 / 115

Ett stabilt och starkt operationellt resultat

2023 var ännu ett år då Brinovas underliggande verksamhet gick starkt och vi kunde notera bra uthyrningsgrad och stärkt överskottsgrad för vårt samlade bestånd. Detta trots utmaningar som hög inflation och snabbt ökande räntor som slår mot sektorn vi verkar i. Vikten av en ansvarsfullt driven förvaltning i egen regi blir än tydligare i en osäker marknad. Närvaro i "våra" kommuner och närhet till våra hyresgäster ger oss kontroll över verksamheten idag och möjlighet till långsiktigt goda, nya affärer i framtiden.

Ett fastighetsbestånd med stabila förutsättningar
Vårt samlade fastighetsbestånd är tydligt fokuserat på samhällsfastigheter och hyresbostäder, vilket skapar stabila förutsättningar för vår lönsamhet. Båda segmenten har fortsatt ökad efterfrågan.

Hyresavtalen med våra samhällsfastigheter, ingångna med staten, kommuner, regioner och stora privata aktörer inom vård och omsorg, ger oss långsiktig stabilitet och trygghet.

Hyresbostäder är över tid den mest pålitliga tillgångstypen med låga vakansrisker, hög efterfrågan och hyresintäkter som över tid justeras för inflation. När bostadsbyggandet nu avtar betydligt, förväntas värdet på befintliga bostäder dessutom öka. Vi bedömer att snittökningen för bostadshyrorna avseende 2024 kommer att landa strax över 5 procent. För våra övriga hyresintäkter om 61 procent är kopplade till KPI som för 2024 kommer ge en hyresökning på 6,5 procent.

Stark inflyttning i fjärde kvartalet
Under fjärde kvartalet har vi haft inflyttning av vårt bostadsprojekt i Karlskrona, Rödeby prästgård etapp III med sex hyreslägenheter. Nu är samtliga 18 hyreslägenheter inflyttade i detta fantastiska bostadsprojekt som ligger i en mycket vacker och attraktiv del av Rödeby i Karlskrona. Vår ambition är att fortsätta utvecklingen av fastigheten med fler hyreslägenheter.

Under november hade vi också en lyckad inflyttning av våra nya bostäder i Hjärup med 34 hyreslägenheter och i Eslöv med 13 hyreslägenheter. Energismarta bostäder i absolut bästa läge.

Fortsatt ansvarsfull projektutveckling, attraktiv byggrättsportfölj
Under året har vi haft möjlighet att stärka vår position genom egen lönsam projektutveckling, även om det är på en lägre nivå.

Våra stora pågående projekt – med 34 nya hyreslägenheter och livsmedelsbutik i Oxie centrum, 126 hyreslägenheter i centrala Lund, samt 24 hyreslägenheter inom trygghetsboende i Bromölla – rullar på enligt fastställd plan både gällande tid och ekonomi. Det är projekt som kommer att ge positiva värden i vår resultaträkning under senare delen av 2024.

En stor del av vår historiska tillväxt har bestått av lönsam egen projektutveckling vilket innebär att en relativt stor del av vår portfölj är med nyare, energieffektiva och kvalitativa byggnader. Vi har därför en mycket kvalitativ fastighetsportfölj i attraktiva orter.

Vi har därutöver en attraktiv byggrättsportfölj som ytterligare förstärks med egen projektutveckling under nästa år med cirka 17 000 kvm BTA. Det ger oss möjligheter till fortsatt lönsam tillväxt så snart marknaden medger detta.

Trygghet, hållbarhet och energieffektivitet gynnar alla
Vår plan för att minska vår energiförbrukning är ambitiös och offensiv, med insatser för att få alla våra driftsystem uppkopplade, närvarostyrd belysning, LED belysning, och utbildning av vår driftpersonal. Under 2023 minskade vår samlade energiförbrukning med cirka 800 000 kwh i jämförbart bestånd. Vårt mål är att under 2024 minska energiförbrukning med lika mycket.

2023 installerades solceller med ett förväntat energitillskott på cirka 363 000 kwh och cirka 70 elbilsladdare. Under 2024 fortsätter vi att investera i solcellsutbyggnad samt fler billaddare som en viktig del i vårt hållbarhetsarbete.

Vårt trygghetsarbete har varit lyckosamt under året, med bland annat uppdaterade låssystem, belysning och installation av porttelefoner. Detta arbete är ett av våra viktiga långsiktiga hållbarhetsmål. Det skall alltid vara tryggt att bo hos oss.

Robust affärsmodell – basen för långsiktigt värdeskapande
2023 var ett utmanande år med den geopolitiska utvecklingen, ränteutvecklingen, konjunkturen, hushållens ekonomi och inflationen.

För vår sektor har det inneburit en kraftigt sänkt transaktionsmarknad och lika kraftig inbromsning av byggandet. Många aktörer har också haft en besvärande exponering mot obligationsmarknaden och en svår och dyr refinansiering.

Vi har i denna miljö klarat oss mycket bra. Vi har ingen exponering mot obligationsmarknaden eller instrument som hybridkapital, D-aktier eller preferensaktier. Vi har kunnat använda hela vårt kassaflöde till amortering samt investeringar i att bygga fortsatta värden.

Det är fortsatt svårt att bedöma utvecklingen i närtid. Vi är väl förberedda på olika scenarier för att kunna navigera i alla typer av konjunkturer. Vi kan dock i skrivande stund konstatera att de långa räntorna gått ner och att marknaden förväntar sig räntesänkningar redan under 2024. En positiv vändning stärker då hyresbostäder som det mest attraktiva tillgångsslaget, med tanke på behoven och den låga vakansrisken.

Jag är övertygad om att vi fortsatt kommer att kunna utveckla vårt bestånd och skapa värden till våra olika intressenter. Vi har en stark grund att stå på, både utifrån vår fastighetsportfölj, organisation och ställning på marknaden.

Avslutningsvis vill jag rikta ett stort tack till alla medarbetare som med ett stort engagemang har gjort 2023 till ett riktigt bra år, med fokus på nöjda hyresgäster.

Helsingborg, 25 mars 2024
Per Johansson, VD

2024053006515

Brinova-staden – Det goda grannskapet

Brinova är en av Sydsveriges ledande samhällsbyggare med en växande portfölj av hyresbostäder och samhällsfastigheter. Vi bidrar till att bygga trygga samhällen och möter upp de ökande behoven av prisvärda boenden och lämpliga samhällsfastigheter i närheten av arbetstillfällen och stadskärnor. Våra olika fastigheter samverkar för att skapa trygga kvarter, bra miljöer och goda grannskap. Som en stad i staden, Brinova-staden.

Tillsammans bygger vi goda grannskap.

Tillsammans bygger vi Brinova-staden!

Prisvärda hyresbostäder för alla
Brinova utvärderar bostadsprojekt enligt följande kriterier: bostäderna ska ligga inom rimligt pendlingsavstånd till större städer, kosta så att en inkomsttagare med en genomsnittlig inkomst har råd att betala hyran, ha en effektiv boyta och vara nära kollektivtrafik. Många söker också boenden nära vardagsservice som förskolor, skolor, bibliotek, kultur, vårdanläggningar och livsmedelsbutiker. Brinova har som mål att erbjuda rätt boende för alla livets skeden.

≫ Läs mer om vårt fastighetsbestånd och orterna vi finns på, på sidorna 110–111.

Bred kunskap om samhällsfastigheter
Samhällsfastigheter används till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. Brinova har bred erfarenhet av att både utveckla och förvalta samhällsfastigheter och har i sin portfölj allt ifrån stora idrottsarenor, förskolor, skolor, bibliotek, vårdcentraler och folktandvård till särskilda boenden för äldre och LSS-boenden. Vi kan samhällsfastigheter och vi kan de orter vi finns etablerade på.

≫ Läs mer om vårt fastighetsbestånd och orterna vi finns på, på sidorna 110–111.

Egen och lokalt förankrad förvaltning
Vi förstärker och utvecklar kontinuerligt de fastighetsområden vi bygger upp på växande orter för att skapa synergier och attraktivitet. En aktiv förvaltning med egna medarbetare nära våra fastigheter och våra hyresgäster är en viktig del av vår affärsmodell, både som en konkurrensfördel för oss och som en del av erbjudandet till våra hyresgäster. Med lokal närvaro kan problem snabbt identifieras och åtgärdas. På så sätt säkerställer vi vår lönsamhet med kostnadskontroll, uthyrningar och lönsamma förvaltningsprojekt.

≫ Läs mer om vår nära förvaltning, sidorna 17–19.

En hållbar verksamhet – för oss och för våra hyresgäster
Att arbeta för en hållbar utveckling är en självklarhet för oss som en seriös samhällsaktör. Brinovas övergripande hållbarhetsarbete är en integrerad del i vår verksamhet och utgår från ett helhetsperspektiv. Brinovas ramverk för hållbarhet har delats in i fyra fokusområden: En lönsam och ansvarsfull verksamhet, den framtida miljön, det trygga samhället och engagerade medarbetare. Dessa områden definierar sådant vi kan påverka, inom verksamheten och med externa partners.

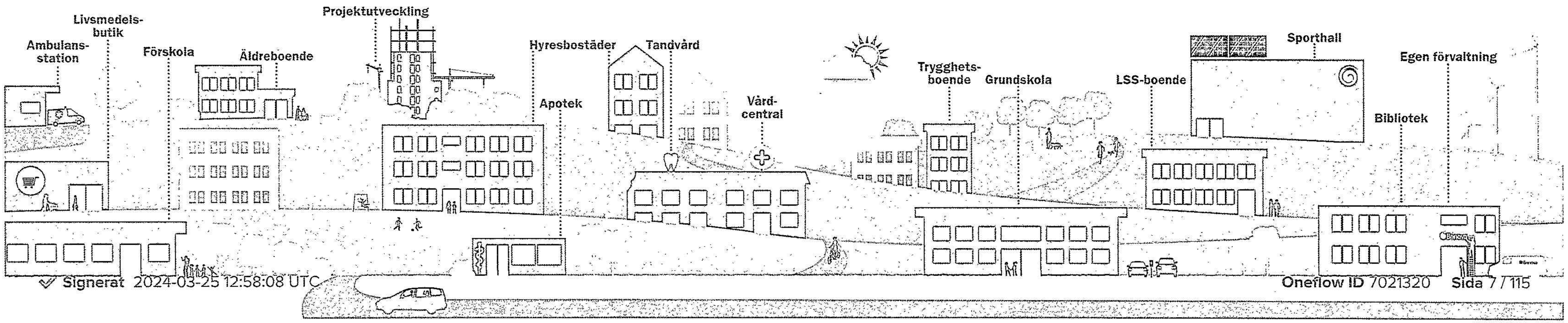
≫ Läs mer om vår syn på hållbarhet, sidorna 26–40.

Aktiv och lönsam projektutveckling
Brinova prioriterar egen projektutveckling. Det ger oss de bästa förutsättningarna för att bygga attraktiva hyresbostäder, optimera lokallösningar för hyresgäster och samarbetspartners. Det är också, under rätt konjunktur, det lönsammaste sättet för oss att växa. Vi har kompetensen för en framgångsrik projektutveckling. Med egna byggrätter motsvarande cirka 39 000 kvadratmeter, med blandad användning, har Brinova också möjlighet att snabbt och effektivt erbjuda potentiella hyresgäster förhyrning.

≫ Läs mer om vår projektutveckling, sidorna 20–21.

Det goda grannskapet – trygga kvarter, attraktiva miljöer
Vi vill att det ska vara tryggt att hyra en lägenhet av oss och bo i ett av våra kvarter. Satsningar på en attraktiv utemiljö som ger förutsättningar för en positiv fritid för såväl unga som vuxna är ett stående inslag i förvaltningsarbetet. Andra initiativ innefattar rena och ljusa miljöer som minskar skadegörelse och nedskräpning men också trygghetsvandringar tillsammans med lokala aktörer och boende för att skapa handlingsplaner för ökad trygghet, liksom ett aktivt samarbete med lokala föreningar och idrottsverksamheter för ungdomar.

≫ Läs mer om vårt trygghetsarbete på sidorna 34–36.



Signerat 2024-03-25 12:58:08 UTC
Oneflow ID 7021320 Sida 7 / 115

Marknadsöversikt

2023, ett kämpigt år som avslutades med vissa ljusglimtar
År 2023 var ekonomiskt utmanande för Sverige, med en teknisk recession och en förväntad årlig BNP-minskning på 0,8 procent. Huvudorsaker inkluderade minskad export, investeringar och hushållskonsumtion. Trots framgångar med att stabilisera inflationen till 2,3 procent i december, från en topp på 10,2 procent året innan, har Riksbankens räntehöjningar till 4,0 procent belastat hushåll och företag. En markant ökning av konkurser, de högsta på 20 år, speglar företagens ekonomiska press. Arbetslösheten noterade därmed en ökning till 6,7 procent i december. Trots att det ekonomiska läget både globalt och nationellt kvarstår som osäkert, har den stabiliserade inflationen bidragit till mer optimistiska utsikter inför 2024.

Svensk fastighetsmarknad
Fastighetsmarknaden under 2023 karakteriserades av en avstannad transaktionsmarknad, vilket resulterade i en minskning med cirka 50 procent i transaktionsvolym jämfört med 2022. Denna utveckling drevs av de dramatiska räntehöjningarna som inträffade både nationellt och globalt. Under året präglades marknaden av en försiktig inställning och företagens anpassning till de nya ekonomiska förutsättningarna. För helåret 2023 uppgick den totala transaktionsvolymen till cirka 104 miljarder SEK vilket fördelades på 328 affärer (räknat på affärer som överstigit 40 miljoner SEK).

Bostadssegmentet visar styrka trots utmaningar för nyproducerade bostäder
Under 2023 utgjorde bostadssegmentet det tredje största segmentet med en transaktionsvolym om cirka 22,5 miljarder SEK. Bostäder har och ses fortsatt som en säker investering, tack vare faktorer som låg vakansgrad, stabil hyresutveckling och ett stadigt underliggande behov. Även om dessa grundläggande faktorer bidragit till segmentets attraktivitet har det rådande ekonomiska klimatet och räntehöjningarna under året lett till förändrade perspektiv. Investerarna har blivit mer försiktiga, vilket reflekterats i höjda avkastningskrav. Justeringar har kommit till följd av de ökade finansieringskostnaderna och förhöjda risknivån på marknaden.

Nyproduktionen och utvecklingen av bostadsprojekt har därmed också mött extra hinder under året på grund av stigande byggkostnader och strängare finansieringsvillkor. Utvecklingen har lett till färre nya projekt och fördröjningar i färdigställandet av befintliga. Trots detta kvarstår en tydlig efterfrågan på bostäder. Med ett avskaffat investeringsstöd och ett fortsatt utmanande makroekonomiskt klimat har inga direkta lösningar på problemet kunnat tydas under året. Ett eventuellt nytt verktyg som avser ersätta investeringsstödet ses från många håll som en möjlig lösning, men något sådant har det ännu inte beslutats något om.

Den sydsvenska bostadsmarknaden har visat en tendens att spegla de nationella trenderna och mönstren. Inom segmentet har totalt 110 affärer genomförts på riksnivå, varav cirka 15 har ägt rum i Skåne. I Blekinge har man sett en mer begränsad aktivitet, med endast ett fåtal transaktioner. Hyresförhandlingarna för 2024 i både Skåne och Blekinge har varit intensiva och präglats av betydande initiala yrkanden från fastighetsägarna, vilka ofta har varit betydligt högre än de slutliga överenskomna hyreshöjningarna. I Skåne möttes initiala yrkanden på upp till 12 procent med motstånd från Hyresgästföreningen vilket ledde till mer måttliga slutliga ökningar. I Helsingborg kom överenskommelsen om att höja hyrorna med 4,95 procent för 2024 och 4,5 procent för 2025. Kristianstad ser en ökning med 4,99 procent för 2024 och 4,6 procent för 2025, medan Trelleborgs hyresgäster står inför en ökning på 5,6–5,9 procent under 2024. I Malmöregionen för 2024 kommer MKB att höja hyrorna med 5,7 procent från februari och 4,5 procent från januari 2025. Samtidigt har Fastighetsägarna Syd avtalat om en hyreshöjning på 5,3 procent från januari 2024.

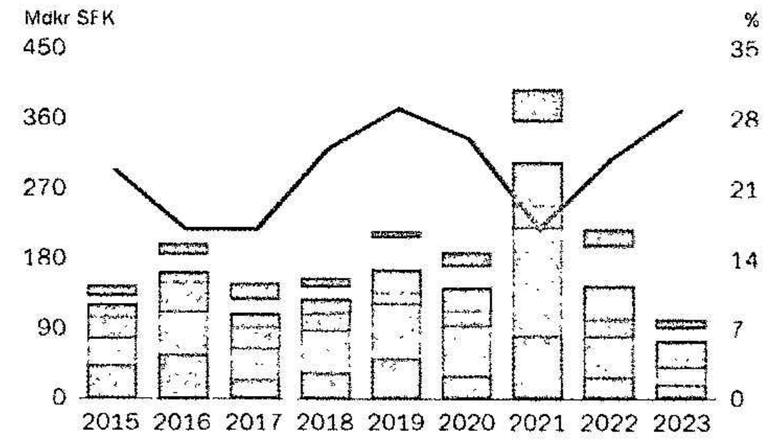
På lång sikt anses bostadssegmentet ha goda framtidsutsikter. Även om det finns utmaningar på kort sikt, ger det fortsatta behovet av bostäder, tillsammans med demografiska drivkrafter, en positiv bild för framtiden. När den ekonomiska och finansiella situationen stabiliseras, finns det potential för återhämtning och tillväxt inom segmentet.

Transaktionsåret i siffror:
Geografisk fördelning
- Stockholm: 45%
- Regionstäder: 30%
- Resterande delar av Sverige: 14%
- Göteborg: 7%
- Malmö 4%

Typ av investerare
- Inhemska investerare: 71%
- Internationella investerare: 29%

Segmentfördelning
- Logistik, Lager och Industri: 27%
- Bostäder: 22%
- Kontor: 17%
- Övrigt (t.ex. hotell, mark): 14%
- Samhällsfastigheter: 12%
- Handelsfastigheter: 8%

Segmentfördelning transaktionsvolym Sverige
Transaktioner >=40 Mkr



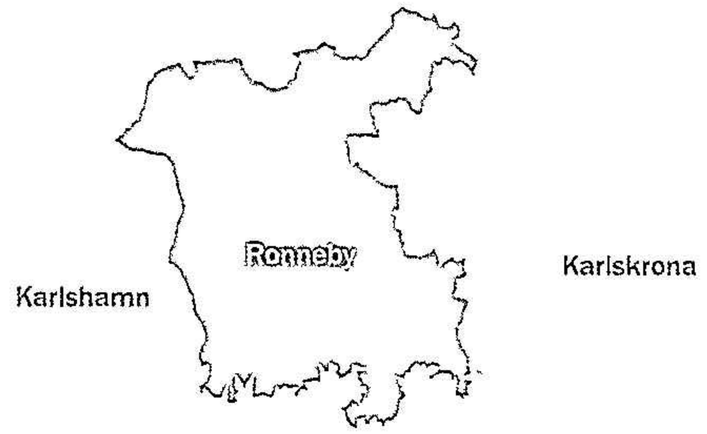
Källa: Newsec

Efterfrågan på bostäder ökar i landet
Den avtagande byggtakten kommer bidra med en fortsatt utbredd bostadsbrist i landet, och en stor del av Sveriges kommuner, 180 av 290, rapporterar redan ett underskott på bostäder. Med ett uppskattat behov av 538 000 nya bostäder fram till 2030, motsvarande omkring 67 300 bostäder per år, framhävs behovet av att stimulera bostadsbyggandet genom insatser från både stat och kommun.

Trots den minskade takten för byggstart av nya bostäder har detta ännu inte fått full genomslagskraft på marknaden. För 2023 förväntades

20240530065516

Översikt bostadsbalans Skåne och Blekinge läns kommuner



antalet färdigställda bostäder fortfarande vara högt, runt 60 000 enheter, vilket är det högsta på ett decennium. Dock riskerar den låga takten av byggstarter att gradvis minska antalet färdigställda bostäder i framtiden, vilket förväntas förstärka de utmaningar som redan finns på den svenska bostadsmarknaden.

Skåne

I bostadsmarknadsenkäten 2023 rapporterade 24 av totalt 33 kommuner i Skåne om ett underskott på bostadsmarknaden. Av dessa förväntar sig 21 kommuner att situationen kommer att förbli oförändrad under de kommande tre åren. Denna prognos speglar den utmanande situation som många kommuner står inför, där höga produktionskostnader identifieras som ett av de primära hindren för bostadsbyggandet. 22 av de kommuner som rapporterat ett bostadsunderskott pekar just på att de höga produktionskostnaderna är en begränsande faktor för bostadsbyggnation. Denna trend, som även återspeglas nationellt, antyder att de rådande utmaningarna på bostadsmarknaden sannolikt kommer att fortsätta ett tag framöver.

Blekinge

I Blekinge län rapporterar tre av fem kommuner om ett underskott på bostadsmarknaden, medan de övriga två kommunerna upplever en balans. Olofström utmärker sig genom att ha en balanserad marknad i centralorten, till skillnad från övriga kommuner där ett underskott råder. Enighet råder bland kommunerna om att situationen inte förväntas förändras inom de närmaste tre åren. De största hindren för bostadsbyggandet i Blekinge län är de höga produktionskostnaderna samt bristen på detaljplanelagd mark, vilket pekar på behovet av målinriktade åtgärder för att adressera dessa utmaningar och förbättra bostadssituationen.

Samhällsfastigheter

Transaktionsvolymen för samhällsfastigheter mer än halverades mellan 2022 och 2023. Volymen gick från att ha utgjort 21 procent av den totala transaktionsvolymen under 2022, till 12 procent under 2023 och en volym om cirka 13 miljarder SEK. Marknaden för segmentet har under året varit relativt turbulent vilket återspeglats i transaktionsvolymen. Aktörer som i flera fall dragit nytta av lågräntеperioden har under året tvingats sälja delar av sina bestånd i samband med de ökade finansieringskostnaderna. Av totalt 32 affärer inom segmentet har cirka 5 skett i Skåne, medan endast ett fåtal noterats i Blekinge.

Den åldrande befolkningen i Sverige skapar en ökad efterfrågan på äldreboenden, vårdfastigheter och andra samhällsfastigheter för att tillgodose behoven hos en allt äldre befolkning. Med en av världens högsta medellivslängder och en ökande andel äldre växer behovet av specialiserade boendeformer och omsorgstjänster. Den åldrande befolkningen och det offentliga engagemanget för äldreomsorgen gör samhällsfastigheter, särskilt

Signerat 2024-05-25 12:58:08 UTC

äldreboenden, till en stabil och viktig del av den svenska fastighetsmarknaden, både för att möta samhällets behov och som en potentiell investering.

En av de större händelserna under året har varit den nya lag (2023:560) som trätt i kraft och kommer innebära strängare regler för utländska direktinvesteringar i Sverige, särskilt när det gäller investeringar i fastighetsbolag som anses bedriva skyddsvärd verksamhet. Syftet med lagen är att skydda viktiga nationella intressen och säkerställa att vissa typer av investeringar granskas noggrant. Den ökade anmälningsskyldigheten och behovet av granskning kan göra processen för utländska investerare mer komplicerad och tidskrävande. Steget mot strängare kontroll av utländska investeringar är i linje med en global trend där länder blir alltmer vaksamma kring utländska investeringar i kritisk infrastruktur och andra känsliga sektorer.

Sammantaget framstår Samhällsfastighetssegmentet som ett av de mer motståndskraftiga områdena inom fastighetsmarknaden, med en stabil hyresgästbas och en stark koppling till grundläggande samhällsfunktioner. Makroekonomisk osäkerhet och demografiska förändringar stärker segmentets position genom att driva efterfrågan på dessa viktiga fastigheter.

Befolkningsutveckling i Sverige

Under 2023 upplevde Sverige en avmattning i befolkningstillväxten, med den lägsta halvårsökningen sedan 2005. I november nådde befolkningen cirka 10,56 miljoner, en ökning med 0,3 procent från föregående år. Denna trögare tillväxt beror på högre utvandringsnivåer och färre födslar. Trots detta fortsätter befolkningen att växa, särskilt bland de äldre, vilket ökar behovet av samhällstjänster och anpassade bostäder. Fram till 2030 förväntas befolkningen öka med 400 000 till 10,9 miljoner, främst tack vare invandringsöverskott och naturligt överskott. Prognoser indikerar att befolkningen kommer att passera 11 miljoner 2032 och 12 miljoner 2054. En pågående demografisk förändring är den ökande andelen äldre i befolkningen. För närvarande utgör personer över 80 år 5 procent av befolkningen, men denna siffra förväntas stiga till 7,4 procent år 2030. Dessutom förväntas andelen arbetsföra i befolkningen, efter en höjning av pensionsåldern, öka från 50,9 procent till 52,5 procent, vilket speglar förändringar i både befolkningens åldersstruktur och arbetsmarknadspolitiken. SCB meddelar en stor osäkerhetsmarginal till dessa prognoser, där de menar att framtida förändringar, såsom förändrat politiskt styre, kan ha en stor inverkan i denna utveckling.

Skåne

Skånes befolkning förväntas växa stadigt under de kommande åren. Enligt prognoser kommer regionen att se en ökning med cirka 95 000 invånare mellan 2023 och 2032, en ökning som speglar en tillväxt på 6,7 procent. Särskilt städer som Malmö, Lund och Helsingborg förväntas bidra signifikant till denna befolkningstillväxt. Denna tillväxt understryker regionens attraktivitet, vilket ställer krav på infrastruktur och samhällstjänster för att hantera den ökande befolkningen.

Blekinge

Blekinge län har upplevt en minskning i befolkningen under 2023. Under det tredje kvartalet minskade folkmängden i Blekinge med 313 personer, och totalt sett hade länet, fram till oktober månad, sett en minskning med 488 personer. Denna minskning påverkades både av ett negativt födelsenetto och ett negativt flyttnetto. Karlskrona, Sölvesborg och Olofström registrerade dock ett positivt flyttnetto under årets första tre kvartal, vilket indikerar en nettoinflyttning till dessa kommuner under perioden. Befolkningsminskningen beskrivs som allvarlig och problematisk, speciellt då den påverkar tillgången på arbetskraft för länets växande företag.

Brinovas delmarknader i sammandrag

	Folkmängd 2023*	Befolkningsutveckling 2018–2023**, %	Arbetslöshet 2023**, %
Skåne län			
Bjuv	16 020	3,2	9,5 (0,4)
Eslöv	34 726	3,4	7,8 (0,4)
Helsingborg	151 480	4,0	10,7 (0,5)
Kristianstad	86 718	2,1	9,7 (0,1)
Kävlinge	32 455	3,0	4,7 (0,5)
Landskrona	47 232	3,1	10,4 (0,4)
Lomma	24 715	-0,2	3,7 (0,5)
Lund	130 402	5,7	6,1 (0,3)
Malmö	361 552	6,2	12,7 (0,4)
Staffanstorp	27 039	8,6	5,2 (0,7)
Svedala	23 545	-4,4	5,0 (0,3)
Trelleborg	46 915	4,3	7,9 (0,4)
Vellinge	37 768	3,4	3,6 (0,2)
Skurup	16 827	6,3	6,8 (0,5)
Blekinge län			
Karlskrona	66 660	0,0	5,9 (-0,6)

* T.o.m. 1 november 2023.
** Månadsvis, december 2023. Siffra inom parentes anger förändring från samma månad föregående år.
Källa: SCB, bearbetat av Newsec samt Arbetsförmedlingen.

2024053006517

Trygghetsarbete och samhällsengagemang skapar attraktivitet och långsiktiga värden

Ansvar är ett centralt begrepp i Brinovas organisation. Det är en viktig del av vår affärsidé och det präglar de kärnvärden vi lever efter. Det ansvaret handlar också om att, i samverkan med andra, arbeta för tryggare och attraktivare kvarter och att vara engagerade aktörer i de orter vi äger fastigheter.

Fokus ligger på en lockande utemiljö för positiv fritid, rena och ljusa områden för att minska skadegörelse, samt trygghetsvandringar med lokala aktörer och boende för att skapa handlingsplaner i våra fastighetsbestånds närområden.

Som samhällsutvecklare kan och vill Brinova också göra skillnad genom att skapa möjligheter för klubbar, föreningar eller organisationer där vi kan ge tydliga och riktade insatser.

Vår stöttning riktar sig lokalt på de orter vi finns och där hjälpen behövs, oavsett om det är barn och ungdomar, pensionärer eller riktade organisationer. Våra bidrag är framför allt socialt hållbara till exempel genom att en förening kan få fler barn och ungdomar att komma till träningen om de får läxhjälp, bidrag till föreningsavgiften eller skor och kläder att träna i.

Vi har en årlig översyn av våra samarbeten och utvärderar tillsammans med de vi stöttar att vårt engagemang bidragit på rätt sätt, utifrån social hållbarhet.

Brinova Kompis – ett initiativ som gör skillnad

Ett bra exempel på Brinovas samhällsengagemang är vårt initiativ Brinova Kompis. Genom programmet strävar vi efter att möjliggöra aktiviteter och givande sysselsättning i de lokala miljöer vi verkar i – för att långsiktigt främja trivsel, samhörighet och trygghet. Brinova Kompis bidrar till möjligheter för förändring och värdefull utveckling där gemensamma aktiviteter och nätverk får välgörande effekter för medmänniskor och samhället omkring oss.

Brinova Kompis fördelar medel löpande under året och medarbetarna på Brinova välkomnar ständigt idéer, situationer och initiativ som kan främjas och stöttas med lite extra hjälp. Ett av Brinova Kompis mål är också att öka jämställdheten för människors hälsa och livsvillkor, som i vissa fall kan begränsas av ekonomiska skäl. Vi vill bidra till att alla skall kunna ha likvärdiga förutsättningar att trivas och utvecklas på platser vi kan påverka.

Ett första exempel är vårt partnerskap med OV Helsingborg som arbetar med ett projekt som heter ”handbollsskola för alla”. Där kommer Brinova Kompis gå in med läxhjälp till barn som deltar, från utsatta områden i Helsingborg.

Vi har också genom Brinova Kompis stöttat OV Helsingborgs handbollslag för ungdomar med funktionsvariationer så att de fått transport till matchspel utanför hemmaarenan.

Ytterligare ett exempel är Barns Bostad Först, en långsiktig satsning som Skånes Stadsmission driver och riktar mot strukturellt hemlösa barnfamiljer. Syftet med satsningen är att sänka tröskeln till bostadsmarknaden. Vi är en av sju fastighetsägare i Malmö som har inlett ett samarbete och ska erbjuda barnfamiljer ett förstahandskontrakt.

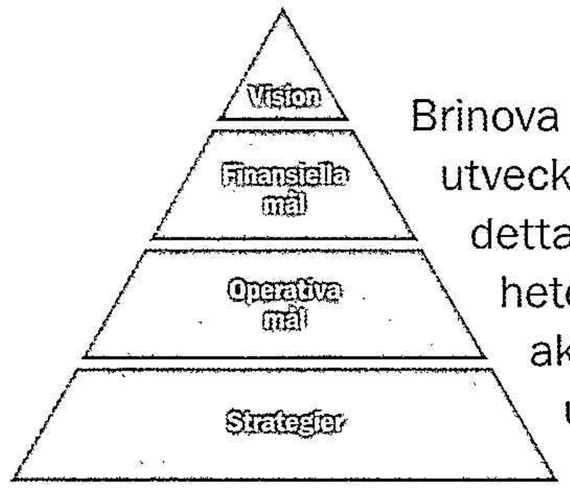
Trivsel, samhörighet och trygghet – med människor i centrum. Det är helheten som gör det.

Signerat: 2024-03-25 12:58:08 UTC
Onelow ID 7621320
Sida 11 / 115

Verksamheten

2024053006518

En värdeskapande affärsmodell som bygger på långsiktighet, samverkan och helhetsansvar



Brinova har en tydlig vision om att bedriva hållbart fastighetsägande och projektutveckling av hyresbostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige. Genom detta skapas starka kassaflöden som kan användas för att utveckla verksamheten. Verksamheten kännetecknas av långsiktighet och samverkan med aktörer inom samhällssektorn samt en egen effektiv förvaltning och projektutveckling. Den fokuserade fastighetsportföljen ger goda förutsättningar för en bättre direktavkastning och starka kassaflöden.

Styrelsen och ledningen styr verksamheten utifrån finansiella mål som primärt fokuserar på en lönsam tillväxt kombinerat med finansiell stabilitet. För att nå dessa mål har strategier utarbetats som sedan följs upp genom ett antal interna operativa mål.

Brinovas affärsplan för perioden 2022–2024 utgör grunden för arbetet i och med våra fastigheter. Den är kommunicerad och förankrad hos både medarbetare, styrelse och viktiga aktörer i vår marknad och har sin utgångspunkt i vår vision, affärsidé och vårt ramverk för hållbarhet.

Brinovas vision
Brinova har en tydlig vision om hållbart fastighetsägande och projektutveckling av hyresbostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige. Den bygger på: Lönsam tillväxt, fokus på fastighetstyp och geografi, effektiv förvaltning med egna medarbetare samt finansiell stabilitet.

Affärsidén
Brinovas verksamhet präglas av tre grundbegrepp som utgör grunden för vårt sätt att arbeta och göra affärer:

Vi tror på långsiktighet
Därför gör vi en noggrann analys innan vi satsar på en ny tillväxtort och strävar efter långa kundrelationer.

Vi tror på samverkan
Som en aktiv partner och med kunnig personal på plats är vi med och utvecklar utvalda platser där vi etablerar oss.

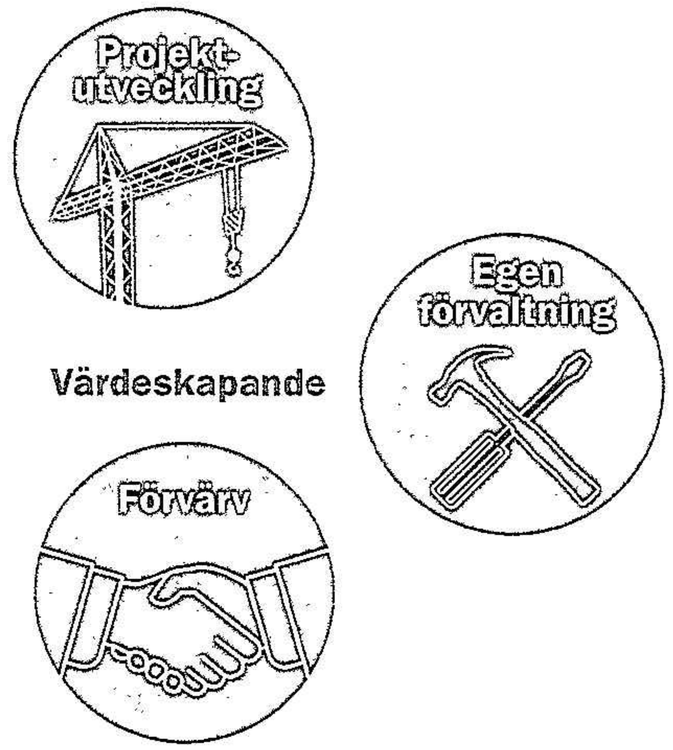
Vi tror på helhetsansvar
Vi skapar värden åt alla våra intressenter genom att ta ansvar för hela affärskedjan; förvärv – utveckling – förvaltning.

En värdeskapande modell med hyresgästen i centrum
Vi verkar lokalt nära våra samarbetspartners och hyresgäster genom egen närvaro på de orter där Brinova är etablerat. På så sätt kan de som bor i Brinovas hus erbjudas ett attraktivt boende och de som hyr lokaler kan erbjudas attraktiva lösningar. Samtidigt som vi kan vårda och förbättra våra relationer med lokala beslutsfattare och bistå dem i den regionala utvecklingen.

Värden skapas genom selektiva förvärv, effektiv projektutveckling och en aktiv förvaltning nära hyresgästerna med en snabb och tillgänglig service. Med egen närvaro ges Brinova också möjligheter att förvärva attraktiva fastigheter.

Närheten till beslutsfattarna gör att vi kan identifiera projektmöjligheter och styra våra investeringar till fastighetsutveckling där efterfrågan är stor.

En aktiv förvaltning gör det också möjligt att proaktivt underhålla och utveckla fastighetsbeståndet.



Signerat: 2024-03-25 12:58:08 UTC
Oneflow ID 7021320 Sida 13 / 115

En växande fastighetsportfölj med egen projektutveckling
Brinova har vuxit med lönsamhet i fokus genom förvärv och projektutveckling.

Fastighetsportföljen har vuxit från 1,0 miljard till 8,3 miljarder på åtta år. Det har genererat ett långsiktigt substansvärde om 31,56 kronor per aktie.

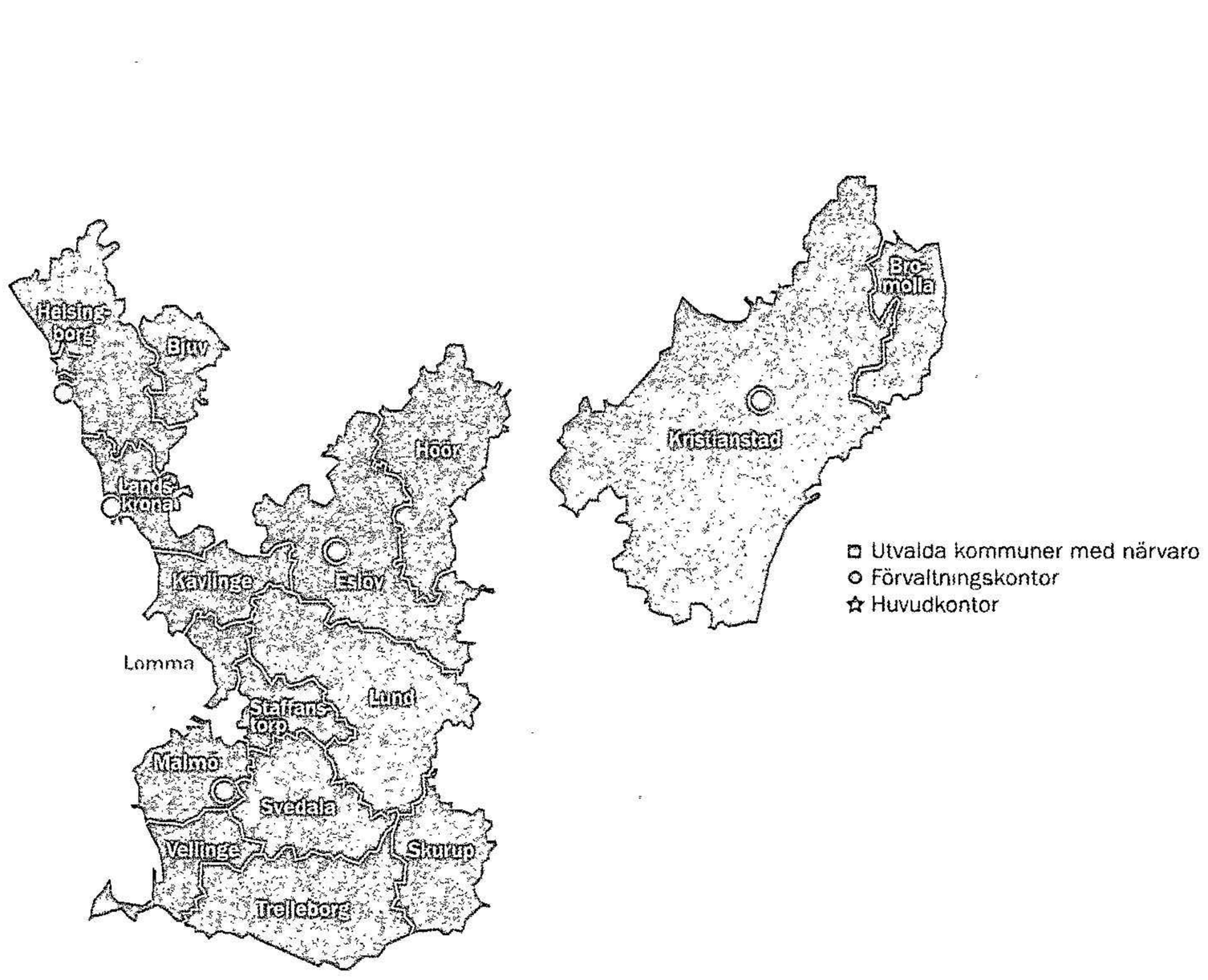
Vi har på balansdagen 124 fastigheter om totalt cirka 345,5 tkvm uthyrbar yta. I det ingår cirka 2 400 hyreslägenheter som är färdiga eller som håller på att färdigställas.

Brinova fokuserar helt på hyresbostäder och samhällsfastigheter samt kompletterande fastigheter som bidrar till att öka attraktiviteten för hyresgästerna. Attraktiva hyresbostäder ger stabila intäkter från hyresgäster som prioriterar sitt boende. Anpassade samhällsfastigheter ger förutom trygga och stabila intäktsflöden också en god planeringshorisont tack vare långa hyresavtal.

När Brinova utökar sin fastighetsportfölj är en egen projektutveckling prioriterat. Det ger oss de bästa möjligheterna att utforma moderna attraktiva bostäder och lokaler och för Brinova genererar det, i rätt konjunktur, den bästa avkastningen.

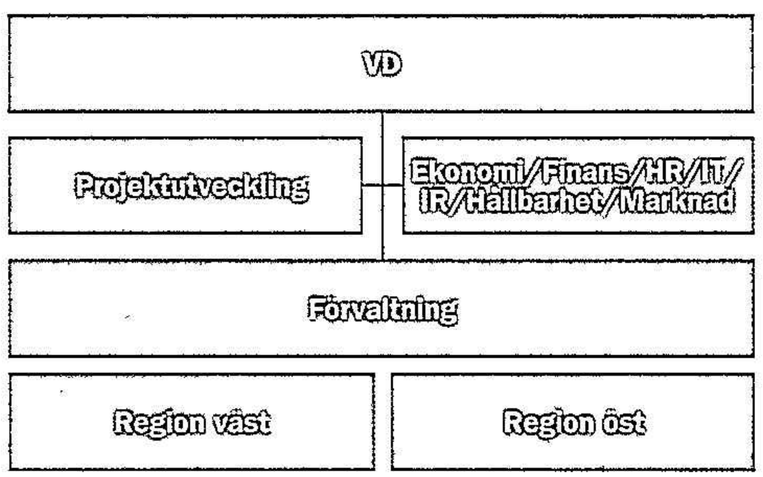
Ett ungt fastighetsbestånd skapar värde
En stor del av vår historiska tillväxt har bestått av lönsam egen projektutveckling vilket innebär att en relativt stor del av vår portfölj är nyare, energieffektiva och kvalitativa byggnader.

Fokus på tillväxtorter i södra Sverige
Brinova prioriterar orter i södra Sverige som ligger maximalt 30 minuters bilväg från förvaltningskontoren, har en växande befolkning samt goda kommunikationer till regionens största befolkningscentra. Orter där människor kan bo mer prisvärt i en attraktiv miljö som kan erbjuda småskalighet, natur och god samhällsservice. På de orter där vi verkar är vi en aktiv aktör.



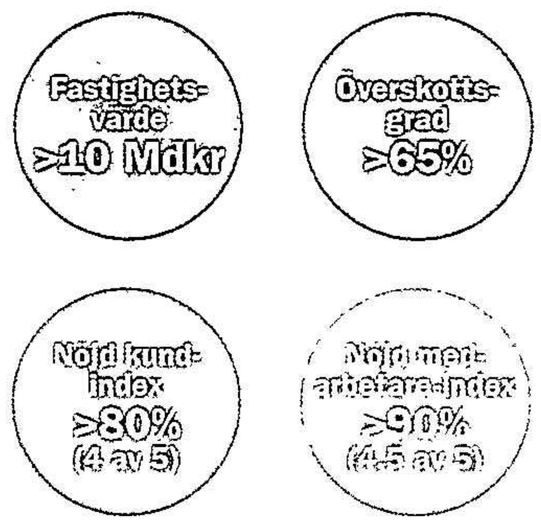
20240530065519

Kompetent och erfaren organisation
Vår organisation präglas av korta och tydliga beslutsvägar med decentraliserat ansvar där beslut fattas nära samarbetspartners och hyresgäster. Verksamheten bedrivs primärt i Brinovas förvaltningsorganisation som består av två regioner där arbetet inom förvaltningsorganisationen utvecklas. Verksamheten stöds av koncerngemensamma funktioner för ekonomi, finansiering, transaktioner, IT, kommunikation, hållbarhet, marknad, projektutveckling samt HR.

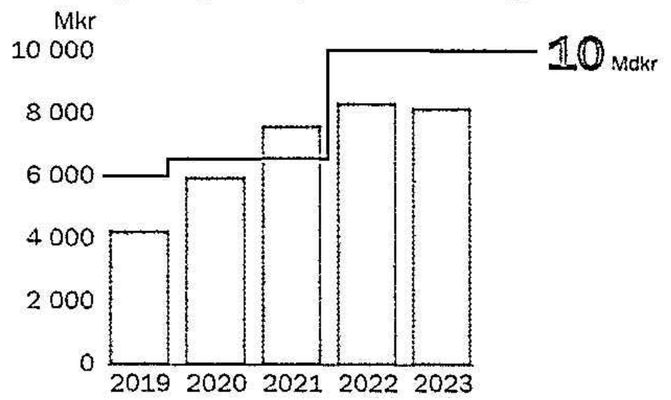


Tydligt definierade mål i affärsplanen 2022–2024
I de övergripande målen för 2022–2024 fortsätter vår tillväxtresa. Till slutet av planeringsperioden förväntas Brinova nå ett sammanlagt fastighetsvärde överstigande 10 miljarder kronor. Det bygger på att vi fortsätter med vår lönsamma och ansvarsfulla verksamhet. Därför har vi satt ett övergripande mål om en överskottsgrad överstigande 65 procent. Därtill har vi definierat mål för såväl Nöjd kund-index som skall överstiga 4 av 5 och Nöjd medarbetare-index som skall nå över 4,5 av 5.

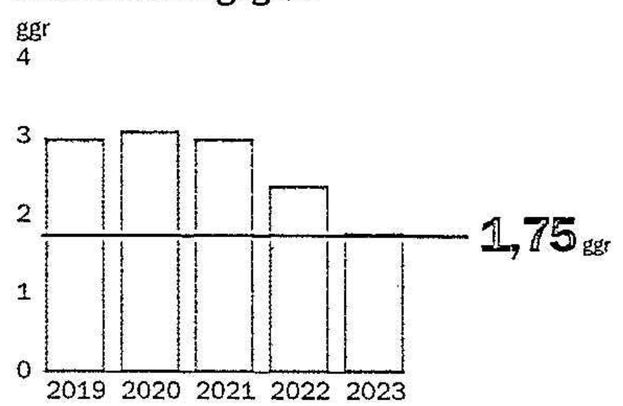
Brinovas finansiella mål för perioden 2022–2024



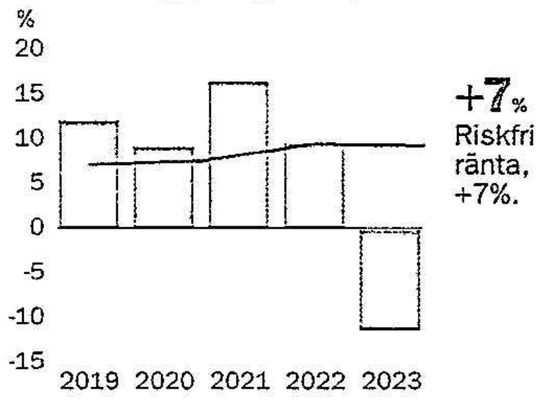
Fastighetsportföljens utveckling



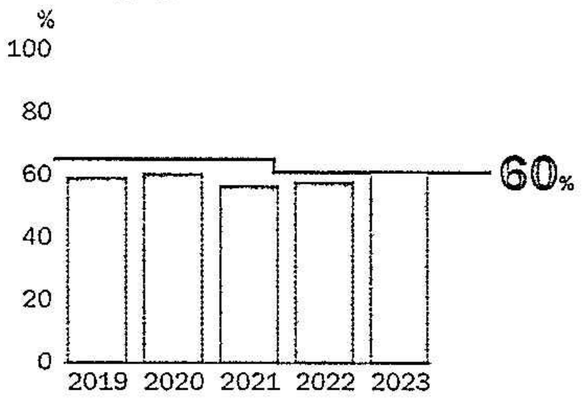
Räntetäckningsgrad



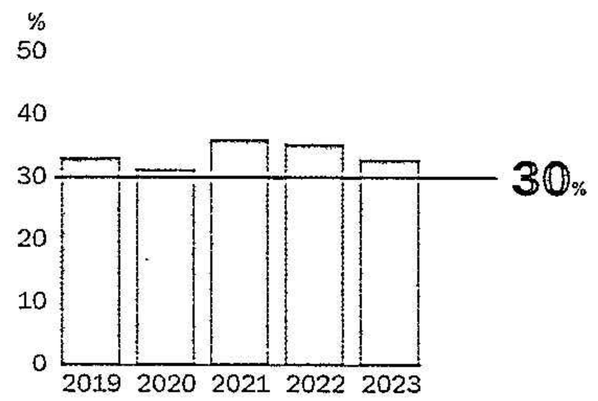
Avkastning på eget kapital



Belåningsgrad netto



Soliditet



Signerat 2024-03-25 12:58:08 UTC
Oneflow-ID 7021320 Sida 15 / 115

Hållbarhet och ansvarsfull verksamhet är viktiga delar i vårt erbjudande
För de grundläggande strategierna och aktiviteterna i affärsplanen har vi utgått från fyra centrala begrepp som alla har underliggande mål, strategier och aktiviteter: Det trygga samhället, En lönsam och ansvarsfull verksamhet, Den framtida miljön och Effektiv förvaltning med engagerade medarbetare.

Våra tre kärnvärden kommer att genomsyra vårt sätt att jobba i allt som vi företar oss. Som arbetsgivare, som samhällsaktör och som affärspartner gentemot hyresgäster, leverantörer, banker och andra aktörer visar vi att vi lever efter våra kärnvärden:

Engagerade **Pålitliga** **Ansvarstagande**

Brinovas hållbarhetsarbete, långsiktiga perspektiv och samhällsengagemang är en integrerad del i verksamheten och ses som förutsättningar för framtida värdeskapande.

Det systematiska arbetet med hållbarhet är också en viktig konkurrensfördel i arbetet med att söka markanvisningar och i samverkan med kommuner kring utvecklingen av samhällsfastigheter och trygga och levande boendemiljöer.

Brinovas ramverk för hållbarhet är baserat på FN:s 17 hållbarhetsmål under Agenda 2030 och fokuserat på de ekonomiska, sociala och miljöfrågor som är mest relevanta för Brinova och där vår verksamhet direkt eller indirekt bidrar.

≫ Läs mer i hållbarhetsrapporten på sidorna 26–40.

Fyra grundläggande strategier som styr vår verksamhet

Det trygga samhället
Vi ska förvalta och utveckla hyresbostäder och samhällsfastigheter med rimlig hyresnivå som bidrar till en hållbar stadsutveckling och skapar trygghet genom tillgänglighet och lokal närvaro.

En lönsam och ansvarsfull verksamhet
Vi är en långsiktig ägare, utvecklare och förvaltare av hyresbostäder och samhällsfastigheter som genom stabila kassaflöden skapar finansiell kapacitet för våra åtaganden gentemot alla intressenter.

Den framtida miljön
Genom ett aktivt underhåll, energioptimeringar, hållbara inköp, gröna hyresavtal och effektiv energiprestanda tar vi ansvar för att minska klimatavtrycket i stort och hållbarhetsrisker för Brinova.

Effektiv förvaltning, engagerade medarbetare
Vi säkerställer ett framgångsrikt verkställande av Brinovas strategier, gemensamma värderingar och uppförandekod genom en utvecklande arbetsmiljö och stark företagskultur.

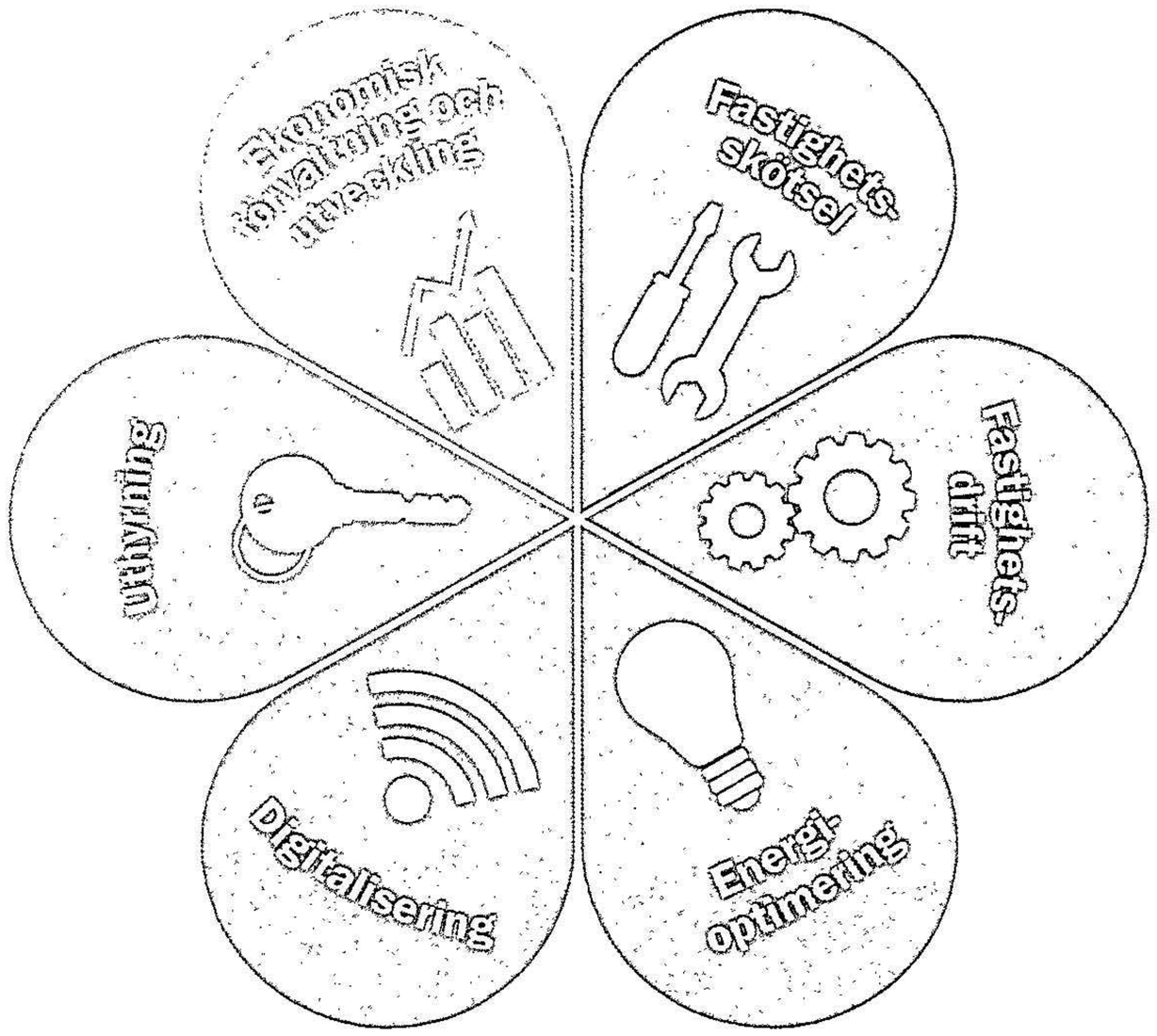
Välskött och trygg närmiljö är värdeskapande för vårt fastighetsbestånd

20240530065520

En värdeskapande förvaltningsmodell

Brinovas fastighetsportfölj innehåller för närvarande 2 380 hyreslägenheter, färdiga eller under uppförande samt cirka 135 900 kvadratmeter samhällsfastigheter. Vi strävar efter att förstärka och utveckla de fastighetsområden vi bygger upp på utvalda orter för att skapa synergier och attraktivitet. En aktiv förvaltning med egna medarbetare är därför en viktig del av Brinovas affärsmodell.

Det är så vi säkerställer vår lönsamhet med kostnadskontroll, uthyrningar och lönsamma förvaltningsprojekt.



Brinova har byggt upp en förvaltningsorganisation som arbetar med fastighetsskötsel, fastighetsdrift, energioptimering, digitalisering, uthyrning, ekonomisk förvaltning och utveckling. Med den aktiva förvaltningen av alla bolagets fastigheter, som utgår från kontoren i Eslöv, Helsingborg, Karlskrona, Kristianstad, Landskrona och Malmö, kan vi snabbt vara på plats. Förvaltningskontoren finns på maximalt 30 minuters bilfärd från Brinovas fastigheter. Möjligheterna att förstå lokala beslutsfattares behov ger ett bättre underlag för förvärv, projektutveckling, förtätning av det befintliga beståndet och en värdetillväxt i fastighetsportföljen. Synergier i fastigheter som förtätas och förvärv som adderas på orter vi är etablerade i, driver vår lönsamhet.

Brinova är en viktig aktör i samhället
Som en aktiv samhällsaktör har Brinova goda kunskaper om de demografiska förutsättningarna som kommuner har att hantera idag och i framtiden. Brinova har kompetens och erfarenhet för att möta behoven av kostnadseffektiva hyresbostäder för yngre och barnfamiljer, trygga service- och särskilda boenden för en växande äldre befolkning och andra ändamålsenliga samhällsfastigheter.

Brinova arbetar också i en tydlig samverkan med kommuner och lokala aktörer för platsens utveckling, där trygghet och attraktivitet är värden som kommer alla till godo.

Vi har alltid hyresgästen i centrum
Den egna och närvarande förvaltningen gör att Brinova kan underlätta för hyresgästerna genom att snabbt vara på plats för att avhjälpa brister och svara på frågor för att öka hyresgästernas trivsel.

Brinovas egna projektutveckling ger bolaget de bästa möjligheterna att leverera attraktiva lösningar för hyresgästerna.

Utöver kontinuerlig dialog med våra hyresgäster följer och mäter Brinova noggrant vad hyresgästerna tycker om sina bostäder och lokaler samt inte minst om Brinova som hyresvärd.

Under 2023 genomfördes Brinovas NKI (Nöjd Kund Index)-undersökning för våra hyresgäster avseende hyreslokaler som glädjande visade ett fortsatt högt betyg. 78 procent av Brinovas offentliga/kommersiella hyresgäster är nöjda med sina lokaler, vår fastighetsskötsel och kontakten oss emellan.

I en NKI-undersökning specifikt för hyresbostäder som genomfördes under 2022 visade siffrorna även där på ökad kundnöjdhet. 83 procent av de som hyr en bostad av oss är övergripande nöjda med sitt boende.

De två undersökningarna genomförs omväxlande vartannat år. För affärsplanen 2022–2024 har vi definierat mål för såväl Nöjd kund-index som skall överstiga 80 procent (4 av 5) och Nöjd medarbetareindex som skall nå över 90 procent (4,5 av 5).

Vi arbetar för trygga och attraktiva kvarter
Brinova arbetar med en rad initiativ för att skapa trygghet i och kring våra fastigheter och öka attraktiviteten för både det egna fastighetsbeståndet och samhället i stort. Satsningar på en attraktiv utemiljö som ger förutsättningar för en positiv fritid för såväl unga som vuxna är ett stående inslag i förvaltningsarbetet.

Andra initiativ innefattar rena och ljusa miljöer som minskar skadegörelse och nedskräpning men också trygghetsvandringar tillsammans med lokala aktörer och boende för att skapa handlingsplaner för ökad trygghet.

Ett aktivt samarbete med lokala föreningar är exempel på ytterligare initiativ.

Signerat 2024-05-25 12:58:08 UTC
Oneflow-ID 761320
Sida 17 / 115

Proaktivt underhåll för attraktivitet och lönsamhet och Brinovas egna aktiva förvaltning ger också möjligheter för en löpande systematisk översyn av fastighetsbeståndet. Den ligger till grund för en långsiktig plan för kontinuerligt underhåll. Det ger lägre kostnader och nöjda hyresgäster som i sin tur ger höjda bruksvärden och hyror. Tillsammans med omedelbara åtgärder på uppkomna skador och problem påverkar det driftnettot liksom fastighetsvärdet positivt. Här utgör modulerna i vårt digitaliserade fastighetssystem kring underhåll och besiktning en ytterligare effektivisering.

Andel av kontraktsvärde – största hyresgästerna

	%	Mkr
Region Skåne	4	23
Karlskrona Kommun	4	23
Sparbanken Skåne AB	4	21
Landskrona Stad	4	21
Malmö Stad	4	20
Eslövs Kommun	2	14
Försäkringskassan	2	10
Attendo Sverige AB	2	9
Bromölla Kommun	2	9
Trafikverket	1	8
	29	**158**

Ökad kontroll och service genom smart digitalisering

Brinova har de senaste åren infört och implementerat ett digitaliserat gemensamt fastighetssystem med en rad moduler. Felanmälan, teknisk förvaltning med digitala arbetsordrar, delar av underhållsarbetet, systematiskt brandskydd och ronderingar som ger bättre kontroll. Ekonomisk förvaltning, med en modul som säkerställer att intäkter och kostnader matchas är ett annat exempel. Ett ytterligare exempel är att besiktningsarbetet vid hyresgästbyten är digitaliserat. För en ökad service till hyresgästerna utvecklas kontinuerligt Brinovas mobil-app som förenklar för hyresgästen kring felanmälningar, lägenhetssök och blanketter för till exempel autogiro. Appen tillåter också Brinova att med hjälp av push-notiser informera hyresgäster om viktiga aktiviteter, vilket underlättat och skapat säkra rutiner.

Värdeskapande åtgärder inom energieffektivitet och solceller

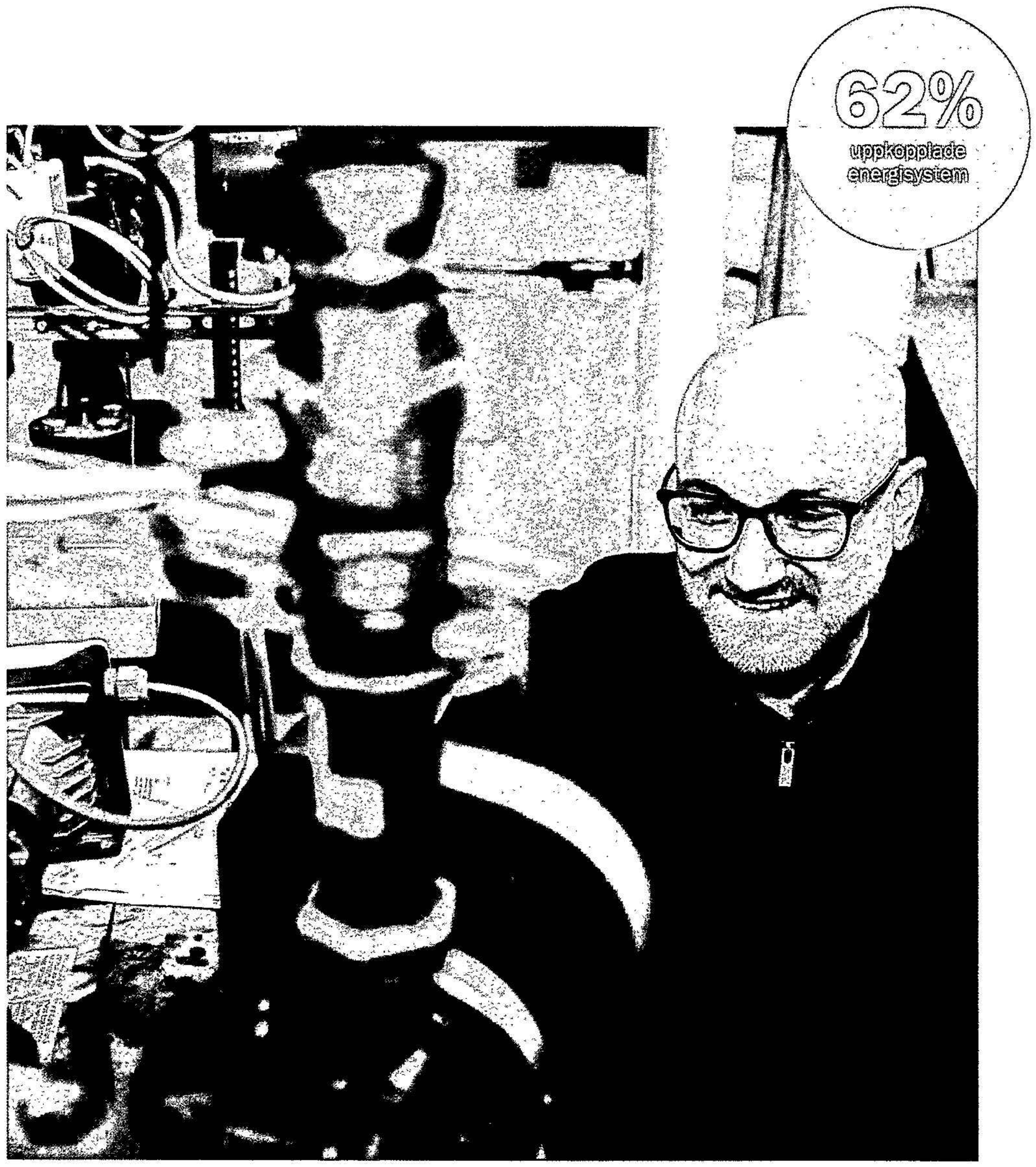
En av bolagets största kostnader är förbrukningen av energi. Energieffektiviseringar påverkar både driftnettot positivt och reducerar miljöbelastningen.

Brinova bygger över tid värde genom energibesparande åtgärder. Vi ligger i framkant och besitter en betydande kompetens. Under 2023 adderade vi solceller på alla nya projekt och på vissa fastigheter i det befintliga beståndet med en kommande kapacitet om cirka 363 000 kWh. Vi håller en hög takt på dessa investeringar med ambitionen att på sikt bli självförsörjande avseende fastighetsel.

En stark förvaltningsorganisation med en central energisamordnare arbetar med att öka tempot väsentligt för att minska vår förbrukning av el och värme samt hantera vår ökande produktion av egentillverkad el via solceller.

Ett viktigt pågående projekt är att koppla upp Brinovas värme- och ventilationsanläggningar. Det sparar mycket tid och pengar när förvaltningsorganisationen kan driftoptimera anläggningarna på distans, tidigt kan få larm om avvikelser och se anläggningarnas status i realtid.

≫ Läs mer om Brinovas hållbarhetsarbete på sidorna 26–40.

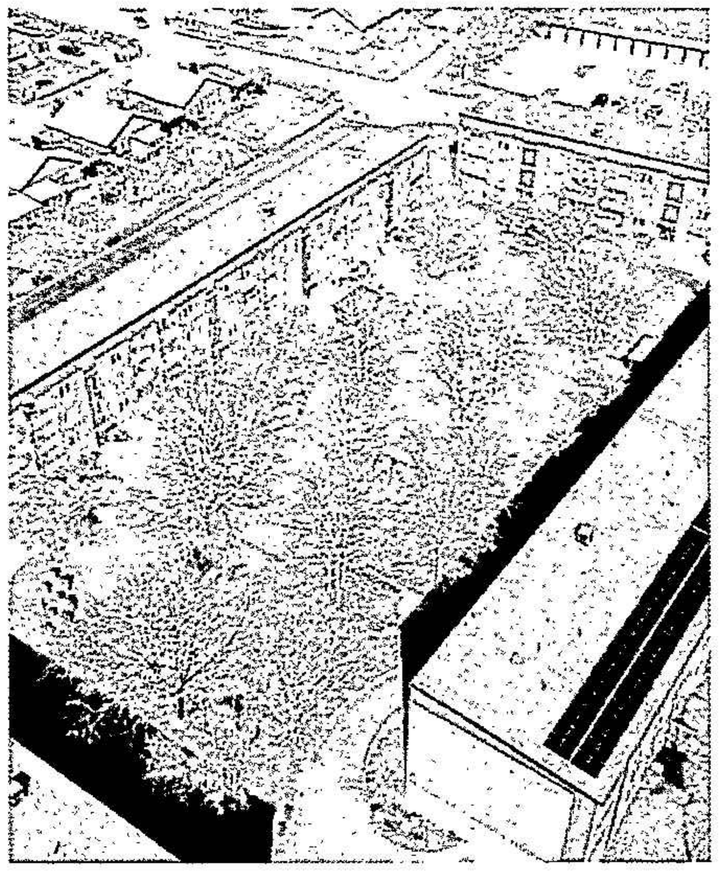


20240530065521

Region Väst

”Mycket tid under 2023 har lagts på det viktiga arbetet att driva våra fastigheter så energieffektivt som möjligt. Vi har också fortsatt arbeta med vårt koncept Brinova Trygghet och vikten av att återkoppla för att möta våra hyresgästers behov och åsikter utifrån våra återkommande NKI-undersökningar.

Frida Carlsson, regionchef Väst.



Vår solcellsutbyggnad fortsätter
Solcellsanläggningen på Piggvaren 4 i Eslöv utökades 2023 och omfattar nu en yta på 1 550 kvm och beräknad årsproduktion är 288 000 kwh.

I alla våra nyproducerade fastigheter ska vi ha solceller vilket såklart finns på fastigheterna Bankmannen 14 och Hjärup 4:306 som färdigställdes under året.

Under året har vi också genomfört ett antal lyckade uthyrningar i våra centrala fastigheter i Helsingborg.

New House Design AB som tidigare funnits i Helsingborg har nu etablerat sig i vår fastighet på Kullagatan. Croisette AB har också de etablerat sig i våra lokaler.

En mycket lyckad uthyrning genomfördes i den nyproducerade fastigheten Hjärup 4:306 i Staffanstorp. Fastigheten omfattar 34 moderna och energieffektiva hyreslägenheter som nu alla är uthyrda.

Under 2023 har samtliga skyddsrum i Brinovas fastighetsbestånd besiktigats och uppfyller nu ställda krav.

Region Öst

”Under 2023 har vi haft fokus på förvaltningsutveckling och energibesparande projekt. Vi har även färdigställt samt haft inflyttning på de byggprojekt vi arbetat med. Samtliga dessa byggprojekt är fullt uthyrda.

Martin Wallin, regionchef Öst.

Bajonetten 3, med 94 nya hyreslägenheter i centrala Kristianstad, hade sin inflyttning under våren.

I centrala Rödeby utanför Karlskrona har vi färdigställt vårt projekt vid prästgården, 18 moderna hyreslägenheter i kulturhistorisk miljö. Alla hyreslägenheter har tillgång till el vid sina p-platser för att tex ladda sin bil. Inflyttning skedde under andra till fjärde kvartalet.

I närliggande Jämjö har vi tillsammans med Eksjöhus färdigställt sju marklägenheter i villainspirerad miljö, som hade inflyttning under våren.

I september invigdes kontorshotellet Skeppsbron 4 i Karlskrona, även kallat Docks, med följande inflyttning.

I fastigheten Lindblad 24 vid infarten till Karlskrona är två fina energibesparingsprojekt färdigställda och där vi sänker vår energiförbrukning med mer än 25 procent. Både i byggnationen av Skeppbsbron 4 samt i hyresgästanpassningar i Lindblad 24 har vi kunnat återanvända en stor del av redan befintligt material.

Vi har även under året gjort flera fina lokaluthyrningar både i Karlskrona och Kristianstad som visar att våra fastigheter och lokaler har en god attraktion och är belägna på rätt ställe.

Signerat 2024-03-25 12:58:08 UTC
BRINOVA FASTIGHETER AB
Onerow ID 7021320 Sida 19 / 115

Effektiv projektutveckling för fortsatt lönsam tillväxt

Prioriterat för tillväxten är fortsatt egen projektutveckling. Det ger de bästa möjligheterna att bygga attraktiva hyresbostäder, optimera lokallösningar för hyresgäster och samarbetspartners och är det, i rätt konjunktur, lönsammaste sättet för Brinova att växa. För fortsatt projektutveckling har Brinova både organisatorisk och finansiell kapacitet.

Byggrätter säkrar framtida tillväxt
Egenägda byggrätter i attraktiva lägen med antagna detaljplaner är en lönsam och snabb väg till att skapa tillväxt.

Brinova hade vid årsskiftet, utöver nedan redovisade pågående projekt, byggrätter för ytterligare cirka 22 000 kvm BTA primärt belägna i Eslöv, Karlskrona, Kristianstad och Landskrona. För dessa finns det konkreta projekt som kan påbörjas relativt omgående.

Dessutom pågår ett antal planprocesser för att skapa ytterligare byggrätter för cirka 17 000 kvm BTA. För att löpande kunna utveckla och utöka verksamheten pågår också ständiga processer för att på ett attraktivt sätt kunna förtäta våra befintliga fastigheter.

Hållbara samarbeten som stärker affären
Brinova har de senaste åren färdigställt hyresbostäder inom Brinovas befintliga fastigheter i Rödeby, Nättraby, Jämjö i Karlskrona kommun samt centralt i Kristianstad.

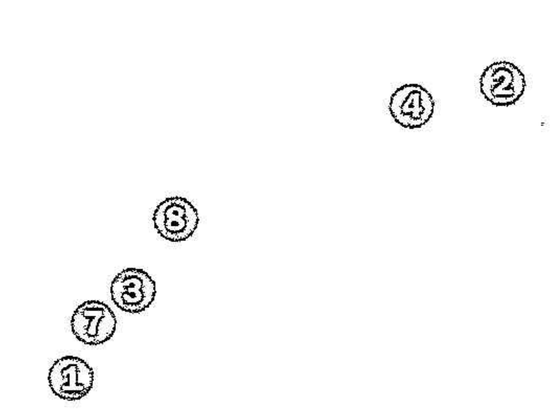
Brinova har under året färdigställt nio projekt som övergått till förvaltningsorganisationen. Pågående projektutveckling sker i Bromölla, Lund och Malmö.

Brinova har höga kvalitetskrav från start och med våra kravspecifikationer och hållbarhetsperspektiv kan anpassade bostäder med rätt kvalitet till rätt hyra säkerställas.

Projektutveckling

”2023 präglades av höga byggkostnader och ett högt ränteläge. Styrkorna i att ha egen projektutveckling med robusta processer och arbetssätt tydliggjordes under året när vi på ett ansvarsfullt sätt lämnat över ett antal projekt till vår kompetenta förvaltningsorganisation. Samtidigt har vi fortsatt vårt fokus på att inför framtiden definiera nya större hyresgästanpassningar och nybyggnationer för att stärka Brinovas position.

Stina Trimark, projektutvecklingschef.



1. Pågående projektutveckling 2023
Oxievång 7, Malmö
Uppförande av 34 hyreslägenheter och lokaler för livsmedel, i Oxie strax utanför Malmö. Inflyttningen är beräknad till slutet av 2024.

2. Pågående projektutveckling 2023
Lugnet 9, Bromölla
Ombyggnad av äldreboende till trygghetsboende med 23 hyreslägenheter i fastigheten Lugnet 9 i Bromölla. Inflyttning är beräknad till i mitten av 2024.

3. Pågående projektutveckling 2023
Sandryggen 1, Lund
Konvertering av kontorslokaler i Lund till 126 hyreslägenheter, varav 80 studentlägenheter. Inflyttningen är beräknad till slutet av 2024.

4. Färdigställt projekt 2023
Bajonetten 3, Kristianstad
94 nyproducerade hyreslägenheter med hög kvalitet på Bajonetten 3, lokaliserade på centralt läge i Kristianstad där butik och förskola tidigare utvecklats.

5. Färdigställt projekt 2023
Skeppsbron 4, Karlskrona
Inflyttning under kvartal 3, 2023, i kontorshuset Skeppsbron 4 i Karlskrona. Cirka 1 800 kvm på bästa centrala läge på Skeppsbrokajen.

6. Färdigställt projekt 2023
Östra Rödeby 3:1, Karlskrona
Inflyttning under 2023, av samtliga etapper i Östra Rödeby med 18 nyproducerade hyreslägenheter.

7. Färdigställt projekt 2023
Hjärup 4:306, Staffanstorp
Tillträde i kvartal 4 2023, till nyproducerade bostadsfastigheten Hjärup 4:306 i Staffanstorp med 34 energieffektiva hyreslägenheter.

8. Färdigställt projekt 2023
Bankmannen 14, Eslöv
Tillträde i kvartal 4 2023, till nyproducerade bostadsfastigheten Bankmannen 14 i Eslöv med 13 energieffektiva hyreslägenheter.

20240530065522

Färdigställda projekt 2023

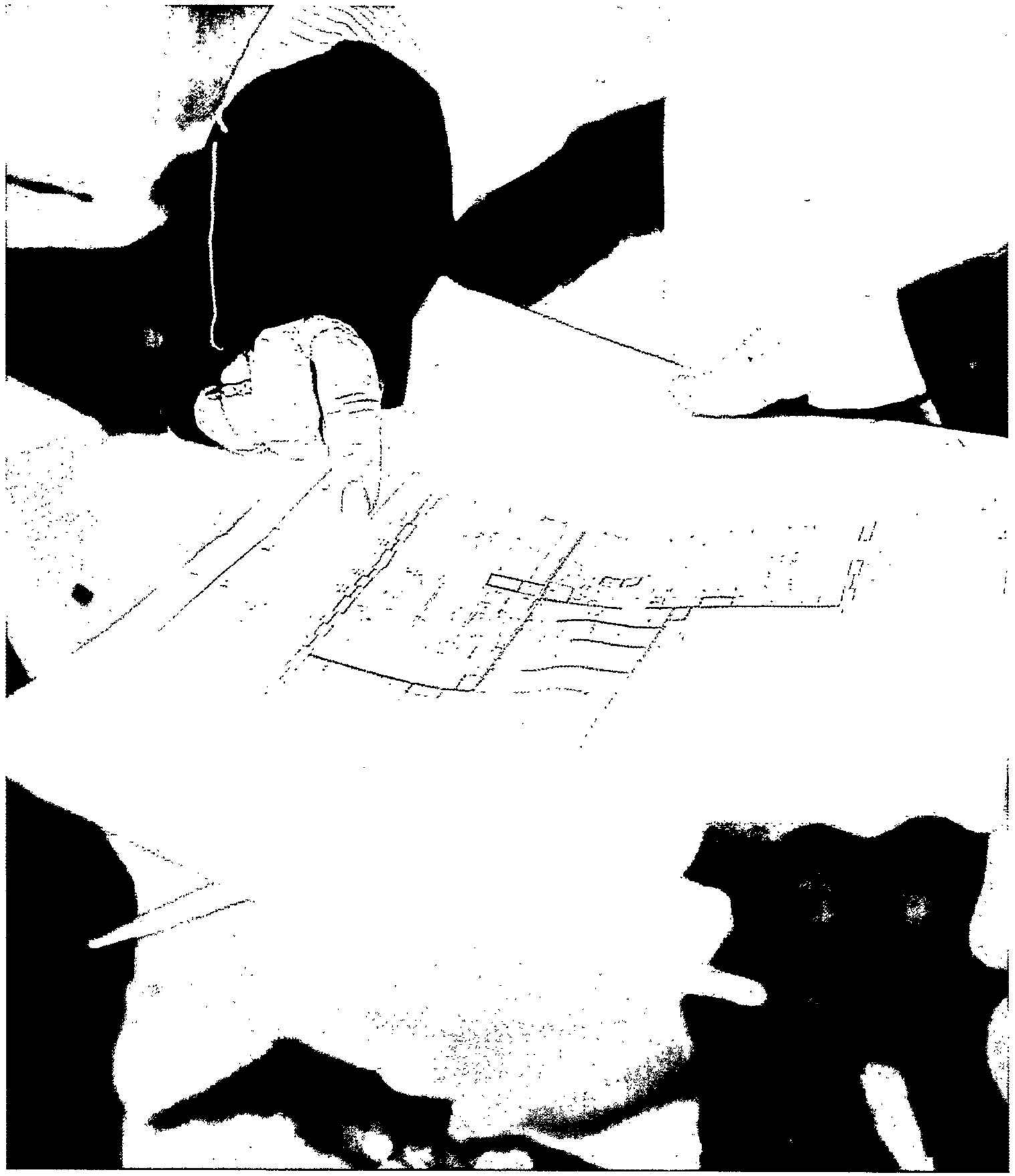
Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ
Bajonetten 3	Kristianstad	5 790	94	Bostäder
Alkronan 3	Kristianstad	2 050	-	Kontor
Lindblad 24	Karlskrona	2 096	-	Samhällsservice
Sjöhem 4	Kristianstad	1 061	-	Vård
Binga 9:237	Karlskrona	560	8	Bostäder
Östra Rödeby 3:1	Karlskrona	1 158	18	Bostäder
Skeppsbron 4	Karlskrona	1 758	-	Kontor
Bankmannen 14	Eslöv	785	13	Bostäder
Hjärup 4:306	Staffanstorp	2 006	34	Bostäder
Summa		**17 264**	**167**	

Större pågående projekt

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Lugnet 9	Bromölla	1 050	23	Bostäder	Q2-2024
Billesholms Gård 9:467	Bjuv	517	7	Bostäder	Q3-2024
Bjärred 30:16	Lomma	298	4	Bostäder	Q3-2024
Sandryggen 1	Lund	4 030	126	Bostäder	Q4-2024
Oxievång 7	Malmö	3 098	34	Bostäder & Livsmedelsbutik	Q4-2024
Summa		**8 993**	**194**		

Pågående projekt som tillträds vid färdigställande

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Varmröken 1	Kävlinge	5 030	77	Bostäder	Q4-2024
Lerkruset 4	Helsingborg	932	14	Bostäder	Q1-2026
Summa		**5 962**	**91**		



Egen projektutveckling med solida processer säkerställer kvalitet och lönsamhet.

Signerat 2024-03-25 12:58:08 UTC
ÅRSREDOVISNING OCH HÅLLBARHETSRAPPORT 2023
Oneflow-ID 7021320 Sida 21 / 115

Samhällsfastigheter

48% Samhällsfastigheters andel av kontrakterad hyra.

Brinova är en av södra Sveriges större privata hyresvärdar för den offentliga sektorn med cirka 136 tkvm uthyrningsbar yta för samhällsfastigheter.

Andelen samhällsfastigheter som del av Brinovas kontrakterade hyra motsvarar 48 procent. Samhällsfastigheter används till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. Det innebär att hyresgästen kan vara offentlig, det vill säga statlig, kommunal eller regional, men också privat. Exempel på samhällsfastigheter är fastigheter med samhällsservice, särskilt boende, vård, utbildning och friskvård.

Brinova har bred erfarenhet av att både utveckla och förvalta samhällsfastigheter och har i sin portfölj allt från stora idrottsarenor, förskolor, skolor, bibliotek, vårdcentraler och folktandvård till särskilda boenden för äldre och LSS-boenden.

Förutsättningarna för samhällsfastigheter kännetecknas av trygga hyresgäster med långa KPI-justerade kontrakt och säkra flöden. Genomsnittlig återstående hyrestid för hyreskontrakten i Brinovas samhällsfastigheter uppgår till 7,1 år.

Efterfrågan för kvalitativa och anpassade samhällsfastigheter är fortsatt god med stora framtida behov.

En aktiv förvaltning med egna medarbetare är en viktig del av Brinovas affärsmodell. Med lokal närvaro kan eventuella problem snabbt identifieras och åtgärdas. Närheten till lokala beslutsfattare innebär också att vi på ett enkelt sätt kan delta i kommunens utveckling med rätt lokaler för olika offentliga behov.

Vi kan samhällsfastigheter och vi kan de orter vi finns etablerade på. Vi kan bygga långsiktiga relationer och synergier på våra orter.

10 största hyresgästerna

Hyresgäst	Yta, tkvm	Hyresvärde, Mkr
Region Skåne	12	23
Karlskrona Kommun	13	23
Sparbanken Skåne AB	9	21
Landskrona Stad	10	21
Malmö Stad	10	20
Eslövs Kommun	9	14
Försäkringskassan	5	10
Attendo Sverige AB	4	9
Bromölla Kommun	4	9
Trafikverket	4	8
Summa	**80**	**158**

Typer av samhällsfastigheter

Typ	Yta, tkvm	Kontrakterad hyra, Mkr	Kontrakterad hyra/kvm, kr	Andel av kontrakterad hyra, %
Samhällsservice	55	97	1 786	40
Särskilt boende	26	50	1 940	21
Utbildning	23	44	1 886	18
Vård	26	42	1 622	17
Friskvård	6	10	1 569	4
Summa	**136**	**243**	**1 790**	**100**

Gasverket 18, Brinova Arena Karlskrona
Brinova Arena är centralt belägen i Karlskrona med anslutning till skärgården. Förutom möjligheter för skolidrott och sportevenemang är arenan en viktig del i utvecklingen av stadens centrum och dess attraktion för såväl professionella möten som underhållning. På taket finns 2000 kvm solceller som försörjer arenan med energi samt levererar överskottsenergi till det allmänna nätet. 2021 certifierades Brinova Arena som ett PHI energisparhus.

7,1 år
Återstående hyrestid

2024053006523

Bostadsfastigheter

39% Bostadsfastigheters andel av kontrakterad hyra.

Med cirka 139 tkvm hyreslägenheter är Brinova en av de större privata hyresvärdarna i södra Sverige. Brinova verkar i växande orter nära arbetstillfällen och stadskärnor. Andelen bostadsfastigheter som del av Brinovas kontrakterade hyra motsvarar 39 procent.

När Brinova utvärderar bostadsprojekt använder vi kriteriet att bostaden ska ligga på ett rimligt pendlingsavstånd till de större städerna och kosta så att en inkomsttagare med en genomsnittlig inkomst har råd att betala hyran. Effektiv boyta och närhet till kollektivtrafik är boendefördelar som många söker, liksom närhet till vardagsservice som förskolor och skolor, bibliotek, kultur, vårdanläggningar och butiker. Av Brinovas bostadsfastigheter är cirka 40 procent yngre än 10 år.

Trygghet i och kring bostaden är viktiga argument för våra hyresgäster visar våra kundundersökningar.

Det skall vara lätt och tryggt att hyra bostad av Brinova. Konceptet Brinova Trygghet innefattar olika åtgärder för såväl inomhus- som utomhusmiljön som skall skapa ökad trygghet. Det innefattar åtgärder som rätt belysning, störningsjour dygnet runt, säkerhetsdörrar, ökad närvaro med fastighetsronderingar och välskött utemiljö.

Aspekter som ökar attraktionen för våra bostadsfastigheter är hållbara val i material och solcellsanläggningar, laddstolpar i anslutning till våra fastigheter, en ökad digitalisering med trygg kommunikation via vår hyresgäst-app, trygg porttelefoni och digitala lås.

Bostäder är ett tillgångsslag som karakteriseras av låga vakansrisker, stor efterfrågan och som inflationsjusteras, även om det sker med viss fördröjning. Snitthyran i Brinovas bestånd av bostadsfastigheter är 1 429 kr/kvm efter den årliga uppräkningen som i genomsnitt blev 4,7 procent i 2023-års hyresförhandling. Förhandlingen för 2024 pekar på en hyresökning strax över 5 procent.

Brinova har kompetens och erfarenhet för att möta behoven av kostnadseffektiva hyresbostäder för yngre och barnfamiljer såväl som trygga service- och särskilda boenden för en växande äldre befolkning. Vi arbetar också i en tydlig samverkan med kommuner och lokala aktörer för platsens utveckling, där trygghet och attraktivitet är värden som kommer alla till godo.

Brinova har som ambition att erbjuda det rätta boendet för livets alla skeenden. Från det första hemmet eller familjelägenheten till trygga boenden för äldre.

Fördelning av storlek

	Hyresvärde, Mkr	Kontrakterad hyra/kvm
1 rok	9	1 572
2 rok	71	1 527
3 rok	83	1 402
4 rok	24	1 285
5 rok	3	1 112
6 rok	1	832
Blockförhyrning	9	1 566
Summa	**200**	**1 429**

Rosmarinen 34, Helsingborg
Fastigheten är belägen i Mariastaden, ett naturnära område endast 5 km från stadskärnan. Utbudet av både skolor, förskolor, vårdcentral, livsmedelsbutik och flertalet kommunikationer gör området attraktivt. Kvarteret uppfyller konceptet Brinova trygghet mycket väl, med innehåll som exempelvis innefattar porttelefon och digitala lås, säkerhetsdörrar, rätt inner- och ytterbelysning samt välskött utemiljö.

Signerat 2024-03-25 12:58:08 UTC

Oneflow-ID 7021320 Sida 23 / 115

Kommersiella fastigheter

13% Kommersiella fastigheters andel av kontrakterad hyra.

Brinova har ett tydligt fokus i sitt fastighetsbestånd på samhällsfastigheter och bostadsfastigheter. Det är stabila tillgångsslag med en tydlig efterfrågan.

Beståndet kompletteras med kommersiella fastigheter där de adderar till attraktionen för de boende eller där tydliga synergier finns i ortens samlade fastighetsbestånd.

Kompletterande kommersiella fastigheter är typiskt livsmedelsbutiker, apotek, restauranger och caféer samt vårt lagerkoncept, Bolagret, som adderar till levande kvarter och ger service i närområdet.

Bolagret förrådshotell är framtaget som ett koncept för att underlätta för Brinovas hyresgäster, ett enkelt och tryggt sätt att förvara, och som även innefattar tillgång till släp och emballage. Bolagret finns idag etablerat i Karlskrona, Kristianstad och Malmö.

I mindre omfattning kan också kontorslokaler hyras ut till privata aktörer när det ger logiska synergieffekter för ortens bestånd.

Samtidigt fortsätter vi att framgångsrikt konvertera lokalytor till attraktiva hyreslägenheter på de fastigheter och ytor som man finner lämpligt. Ett exempel på detta är fastigheten Sandryggen 1 i Lund där vi har en pågående konverteringsprojekt avseende kontorslokaler till 126 hyresbostäder med beräknad inflyttning i slutet av 2024.

Andelen kommersiella fastigheter som del av Brinovas kontrakterade hyresintäkter motsvarar 13 procent.

Av Brinovas totala kontrakterade hyresintäkter har en analys gjorts för att identifiera risk för uteblivna hyresbetalningar. Under 3 procent bedöms falla inom denna kategori, och består främst av mindre butiker och restauranger.

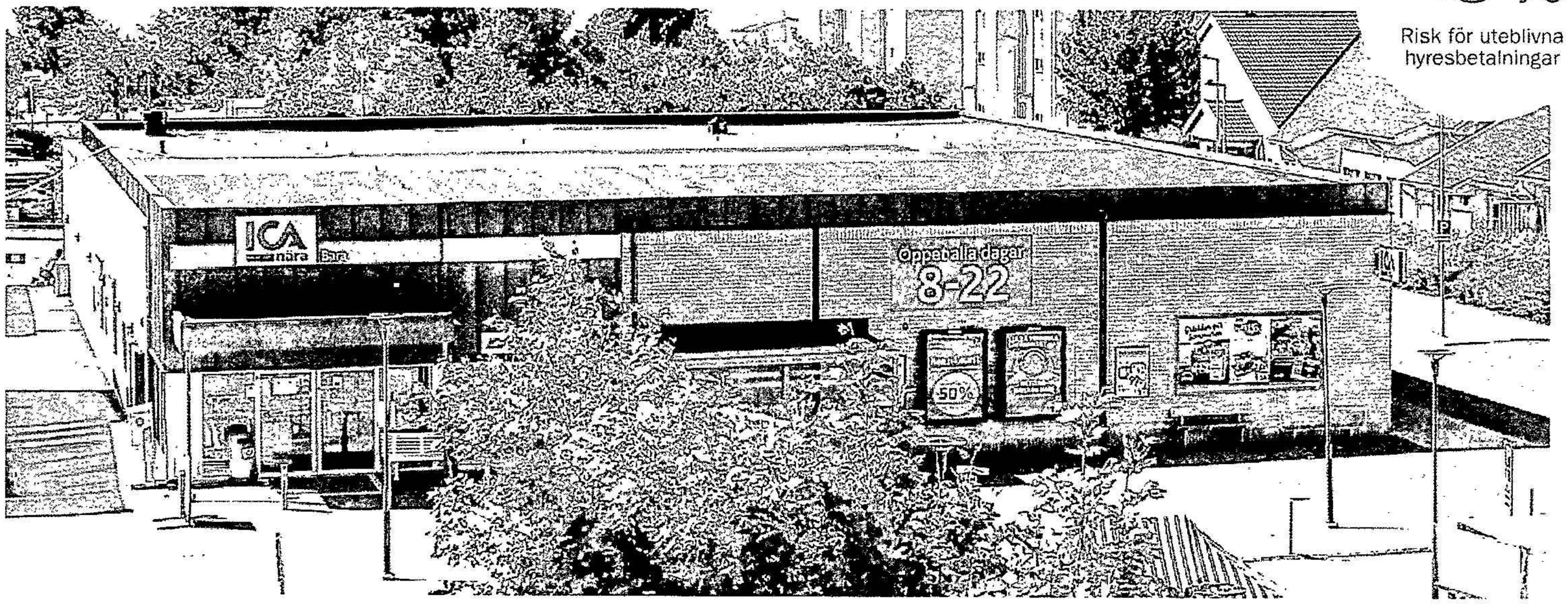
10 största hyresgästerna

Hyresgäst	Hyresvärde, Mkr
Johan Ahlberg Bil AB	5
Peab Lokal AB	3
Telefonaktiebolaget LM Ericsson (LME)	3
Coop Syd AB	2
Dagab Inköp & Logistik AB (Willys)	2
Leed Food AB (Burger King)	2
Cervera AB	1
ICA Sverige AB	1
Cederblads Revisionsbyrå AB	1
Halméns Musikinstrumenthandel AB	1
Summa	**21**

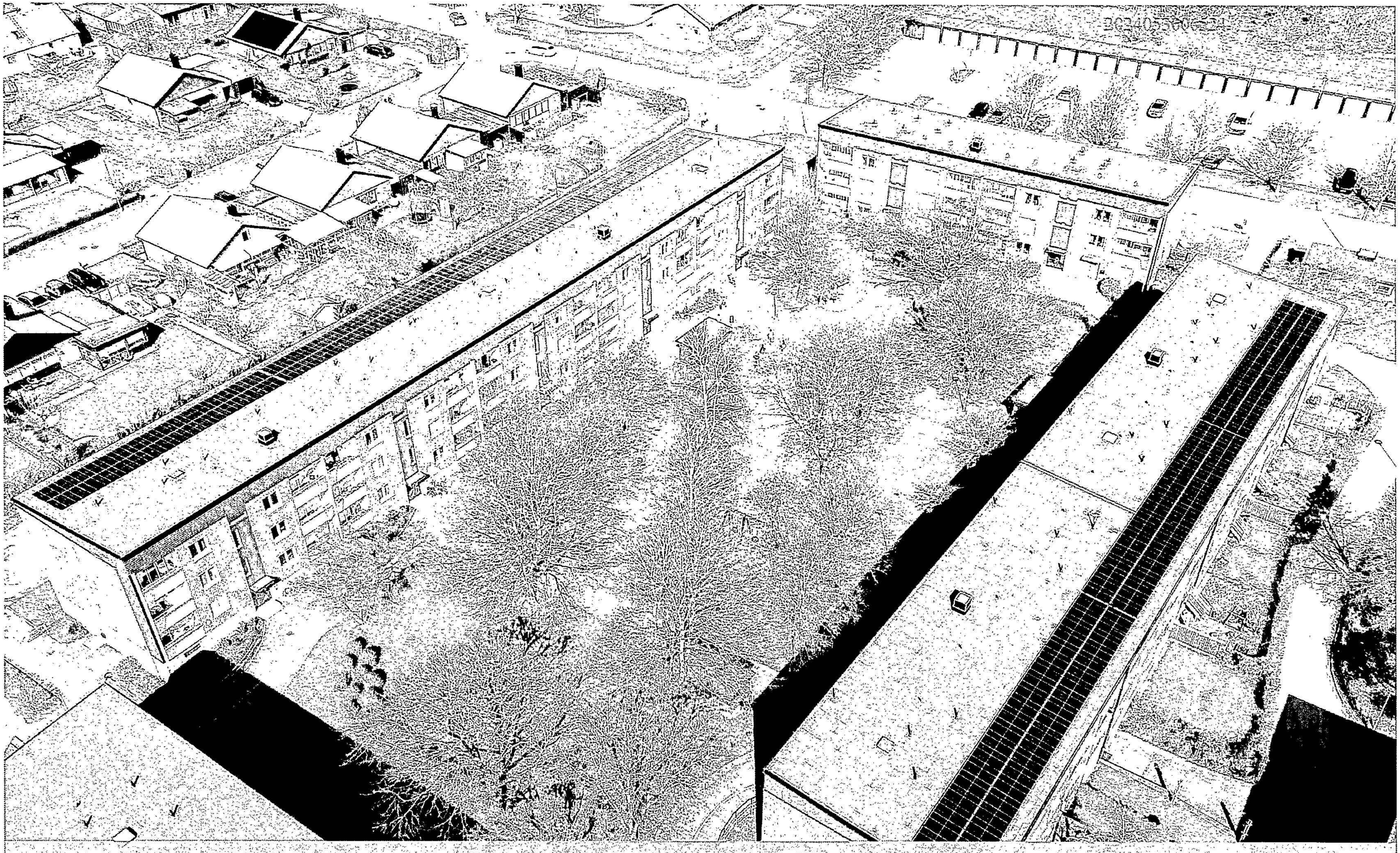
Typer av kommersiella fastigheter

	Kontrakterad hyra/kvm, kr	Andel av kontrakterad hyra, %	Uthyrningsgrad, %
Butik	1 161	39	92
Kontor	1 089	28	69
Restaurang/café	1 855	11	98
Garage/parkering	2 178	11	80
Livsmedel/apotek	1 530	9	95
Lager/förråd	155	2	50
Summa	**1 113**	**100**	**83**

Bara, Svedala
Livsmedelsbutiken i Bara ökar attraktiviteten för Brinovas övriga fastighetsbestånd med hyresbostäder centralt på orten.



<3%
Risk för uteblivna hyresbetalningar



Hållbarhetsrapport

Hållbarhetsansvar med helhetsperspektiv

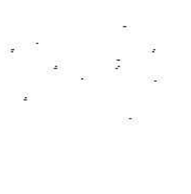
Som seriös samhällsaktör är det en självklarhet för oss att arbeta för en hållbar utveckling. Brinova vill vara en attraktiv partner för både hyresgäster och samhällsaktörer, och hållbarhet är en viktig fråga för oss. Under året har vi i ett antal projekt varit aktiva för att förbättra och stärka vårt hållbarhetsarbete och tydliggöra våra målsättningar. Vi påverkar mest genom att hålla nere vårt energiuttag, underhålla våra fastigheter, bygga miljövänligt och skapa trygga och inkluderande bostadsområden. Vårt hållbarhetsarbete, långsiktiga perspektiv och samhällsengagemang är en integrerad del av vår verksamhet, vilket vi anser är grunden för framtida värdeskapande och en metod för att minska riskerna som är förknippade med hållbarhetsfrågor. Det systematiska arbetet med hållbarhet är också en viktig konkurrensfördel när vi söker markanvisningar och samarbetar med kommuner om utvecklingen av samhällsfastigheter och trygga boendemiljöer. Brinovas ramverk för hållbarhet är grunden för vår affärsplan och fungerar som ett styrmedel som vi regelbundet följer upp. Det är baserat på FN:s 17 hållbarhetsmål enligt Agenda 2030 och fokuserar på de ekonomiska, sociala och miljöfrågor som är mest relevanta för Brinova och där vår verksamhet direkt eller indirekt bidrar.

Malin Rosén, vice VD och hållbarhetsansvarig.

Jämställdhet
Ett av delmålen är att säkerställa fullt deltagande för kvinnor i ledarskap och beslutsfattande. Jämlikhet och mångfald är en prioritet och en framgångsfaktor för Brinova. Det ska genomsyra rekryteringar såväl som vårt interna arbete. 2023 placerade sig Brinova på tolfte plats på Allbrights gröna lista avseende jämställda börsbolag.

Hållbara städer och samhällen
Delmålen "Säkra bostäder till överkomlig kostnad", "Inkluderande och hållbar urbanisering", "Skapa säkra och inkluderande grönområden för alla" och "Främja nationell och regional utvecklingsplanering" är alla relevanta att sträva efter i Brinovas egna projektutveckling och i samarbeten med kommuner och lokala aktörer.

Bekämpa klimatförändringarna
Brinova arbetar för att bekämpa klimatförändringar, detta gör vi genom att minska vår klimatpåverkan genom till exempel energieffektivisering och fossilfri uppvärmning och kyla.



Hållbar energi för alla
Delmålen "Tillgång till modern energi för alla", "Fördubbla ökningen av energieffektivitet" och "Öka andelen förnybar energi i världen" är alla mål som Brinova strävar efter i sin prioriterade satsning på energieffektiviseringar, energiinvesteringar vid nyproduktion och mål om fossilfri energi till 2030. 100 procent av Brinovas el är grön el.

Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt
Brinova arbetar för att uppnå delmålet "Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygg och säker arbetsmiljö för alla" genom att bedriva en lönsam verksamhet med stabil ekonomi, för att kunna återinvestera i verksamheten och därmed skapa trygga arbetstillfällen. Vi reglerar också i avtal vilka ansvar våra partners ska ta för affärsetik, miljö, arbetsförhållanden och säkerhet.

Fredliga och inkluderande samhällen
Ett av delmålen inom målet Fredliga och inkluderande samhällen handlar om att väsentligt minska alla former av korruption och mutor. Vår affärsetik är väl beskriven i vår uppförandekod och något vi utbildar i och följer upp årligen.

2024053006525

Brinovas ramverk för hållbarhet – fyra tydliga fokusområden

Brinovas ramverk för hållbarhet är grunden i vår affärsplan och är indelat i fyra fokusområden: lönsam och ansvarsfull verksamhet, den framtida miljön, det trygga samhället och engagerade medarbetare.

Dessa områden definierar vad vi kan påverka inom koncernen och i samarbete med externa partners. Till varje fokusområde finns väsentliga hållbarhetsfrågor kopplade.

För att alltid hålla hållbarhet högt prioriterat har vi en styrningsstruktur som underlättar ett tydligt ägandeskap för de olika delarna i varje fokusområde.

Ny EU-lagstiftning avseende hållbarhetsredovisning kommer att omfatta Brinovas verksamhet från 2025. Det är en viktig del av både vårt operativa hållbarhetsarbete och rapporteringsmässigt att möta detta och vi förbereder oss noga redan nu. Under 2024 kommer vi att påbörja en inventering av de klimatrisker som vi har i våra fastigheter.

För beskrivning av risker och riskhantering inom miljö, sociala förhållanden/personal, mänskliga rättigheter och anti-korruption så återfinns de under Möjlighet och risker på sidorna 51–56.

Den framtida miljön
Ansvaret för vår framtida miljö är centralt i Brinovas verksamhet. I vår affärsplan för 2022–2024 har ett antal hållbarhetsmål skärpts och fem prioriterade områden för miljöarbetet har identifierats. Mål och prioriterade områden spänner över allt från energieffektiviseringar, hållbara inköp, gröna hyresavtal och alternativa energikällor till hållbar nyproduktion både vad avser energiförbrukning och materialval.

Väsentliga hållbarhetsfrågor
– CO_2-avtryck över tid
– Aktsam hantering av naturresurser
– Energieffektivitet

Läs mer på sidorna 28–29.

Det trygga samhället
Brinova är beroende av en samverkan med samhället för sin verksamhet. Med lokal närvaro, utvecklingskompetens och engagemang har vi kapacitet att vara en samtalspartner och rådgivare som kan bidra till det trygga samhället ur alla hållbarhetsaspekter.

Väsentliga hållbarhetsfrågor
– Tillgänglighet genom lokal närvaro som skapar trygghet
– Bostäder och samhällsfastigheter med rimlig hyresnivå
– Hållbar stads- och fastighetsutveckling

Läs mer på sidorna 34–36.

Engagerade medarbetare
Våra engagerade medarbetare är nyckeln till ett framgångsrikt verkställande av Brinovas strategier. Gemensamma värderingar och uppförandekod är upprättade för att ge förutsättningarna för en utvecklande arbetsmiljö.

Väsentliga hållbarhetsfrågor
– Personlig utveckling och delaktighet samt en kompetent organisation
– God arbetsmiljö

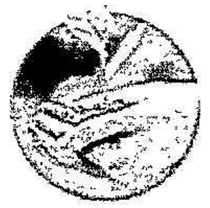
Läs mer på sidorna 30–31.

Lönsam och ansvarsfull verksamhet
Basen är en stabil ekonomi och en lönsam verksamhet som skapar möjligheter till hållbar utveckling. Vårt hållbarhetsarbete är en viktig del av vårt erbjudande som bidrar till ökad lönsamhet och tillväxt. Ett fortsatt starkt förtroende skapar vi genom goda etiska och affärsmässiga relationer med våra intressenter.

Väsentliga hållbarhetsfrågor
– Ansvarsfullt agerande (affärsetik, anti-korruption, transparens). För risker och riskhantering se sidan 51–56.
– Stabila finanser/ekonomiskt resultat

Läs mer på sidorna 32–33.

Signerat 2024-03-25 12:58:08 UTC
Oneflow ID 7021320
Sida 27 / 115



Tydliga mål och fem prioriterade områden för vårt miljöarbete

Brinovas ansvar för vår framtida miljö är centralt i hur vi driver vår verksamhet. Ansvaret reflekteras i vårt ramverk för hållbarhet och vår nuvarande affärsplan, där vi har skärpt ett antal hållbarhetsmål och identifierat tre väsentliga hållbarhetsfrågor för vårt miljöarbete. Dessa områden täcker ett brett spektrum av åtgärder, inklusive energieffektivisering, hållbara inköp, gröna hyresavtal och källsortering, samt effektiv energiprestanda vid nyproduktion.

KORT- OCH LÅNGSIKTIGA MÅL

Väsentlig hållbarhetsfråga	Mål i affärsplan 2022–2024	Kvantifierbara långsiktiga mål
Energieffektivitet	• Alla nya fastigheter ska uppföras i nivå med Green Building eller motsvarande. • Vid nytecknande av hyresavtal ska Gröna Hyresavtal alltid förordas. • Belysning konverteras till LED och närvarostyrd. • Uppkopplade energisystem så att de kan styras på distans.	• Energiförbrukning för uppvärmning ska uppgå till max 75 kWh per kvm och år i genomsnitt på hela beståndet vid utgången av 2026. • Energiförbrukning för fastighetsel ska uppgå till max 25 kWh per kvm och år i genomsnitt på hela beståndet vid utgången av 2026. • Alla fastigheters driftsystem ska vara uppkopplade vid utgången av 2026.
CO_2-avtryck över tid	• CO_2-förbrukning ska kommuniceras. • Implementera förnybara energikällor så som solceller samt övrig ny teknik. • Fossilfri uppvärmning och kyla i så stor utsträckning som möjligt. • All upphandlad el skall vara förnybar (grön). • Uppsättning av minst 50 nya laddstolpar per år.	• 25 procent av elanvändningen ska komma från egenproducerad el via ökat antal fastigheter med solpaneler till 2026. • Andelen nyproducerade fastigheter med energiklassning C eller bättre ska uppgå till 100 procent. • Noll nettoavtryck CO_2 till år 2045. • Laddstolpar ska finnas på alla fastigheter där det finns parkeringsmöjligheter.
Aktsam hantering av naturresurser	• Erbjuda bra källsortering. • Minska vattenförbrukningen. • Öka andelen av digital hantering av hyresfakturering via autogiro eller e-faktura.	• Bygga hus med en beräknad livslängd om minst 100 år. • Minska vattenförbrukningen per kvm med 20 procent till och med 2026 (basår 2020). • För varje hyresgäst som går över till digital fakturahantering skänker Brinova 10 kr till WWF. • Individuella vattenmätare installeras i alla nyproducerade bostäder.

Status 2023

- Energiförbrukning för uppvärmning uppgick till 80,6 kWh per kvadratmeter och år och för fastighetsel till 22,5 kWh per kvadratmeter och år.
- 11 procent av elanvändning via egenproducerad el.
- 100 procent nyproducerade fastigheter de senaste tre åren med energiklassning C eller bättre.
- Vattenförbrukning 678,6 kubik per kvadratmeter och år som innebär en minskning med 12 procent (basår 2020).
- Andel av uppkopplade driftsystem är 62 procent.
- Bidrag till WWF kopplat till anslutna hyresgäster till autogiro eller e-faktura uppgick till 6 940 kr.
- 100 procent av upphandlad el är förnybar (grön).
- Antal uppsatta laddstolpar är 74 stycken under 2023.

Gröna avtal

Gröna avtal skapar en plattform för samverkan mellan hyresvärd och hyresgäst i en gemensam strävan att minska lokalens miljöpåverkan. Det innebär bland annat att Brinova:

- Är en aktiv samarbetspartner till hyresgästen i syfte att minska lokalens miljöpåverkan.
- Använder förnybara energikällor.
- Årligen rapporterar energi-, vatten- och klimatvärden för egen kontroll.

Signerat 2024-03-25 12:58:08 UTC

20240530065526

Viktigaste energiåtgärderna 2023:

Ulf Alexandersson, energistrateg.

- Störst fokus har legat på att minska vår energiförbrukning i samtliga byggnader under 2023.
- Energiprojekt i Lindblad 24, utbyte av 2 ventilationsaggregat till två nya energieffektiva aggregat till våra lokalhyresgäster där vi sänker energiförbrukningen med mer än 25 procent.
- Oxievång 2, utbyte av ett ventilationsaggregat till nytt energieffektivt aggregat till en av våra lokalhyresgäster.
- Banér 8, utbyte av självdragsventilation till "lägenhetsaggregat" med återvinning av värmen i samtliga 18 hyreslägenheter.
- Erik Dahlberg 14, utbyte av självdragsventilation till "lägenhetsaggregat" med återvinning av värmen i samtliga 11 hyreslägenheter.
- Därutöver har installation av modern Styr&Reglerutrustning skett i ytterligare fyra fastigheter.
- Under året har vi också installerat 1 867 kvm solceller fördelat på 10 anläggningar som tillsammans producerar 363 000 kWh/år.

Energieffektivitet ger största miljövinsten för Brinova

En ökad energieffektivitet är strategiskt viktigt för Brinova, för investerare och för samhället eftersom energianvändningen är Brinovas största miljöpåverkan och förbrukningen påverkar det ekonomiska resultatet utifrån driftnettot. Brinova kan direkt bidra till ökad energieffektivitet genom val av byggnadsmaterial, byggnadsmetod och investeringar i energismarta lösningar. Indirekt påverkas effektiviteten via incitament till hyresgäster med till exempel individuell mätning, gröna hyresavtal och information.

Brinovas långsiktiga målsättning är att minska vår el- och energiförbrukning både vid nyproduktion och förvaltning av befintligt bestånd. All energi som förbrukas ska också vara grön energi.

Redan idag gör Brinova en kontinuerlig översyn av fastigheterna för att optimera energiförbrukningen.

Förvaltningsverksamheten förbättrar kylsystem, skapar lufttäta byggnader och installerar behovsstyrd belysning.

Samtliga lokalhyresgäster erbjuds gröna hyresavtal.

Alla nyproducerade fastigheter byggs i nivå med Green Building eller motsvarande.

De insatser Brinova planerar att fortsatt arbeta med framåt innefattar bland annat uppkopplade energisystem och solceller i alla nya projekt.

Ett minskat CO_2-avtryck över tid

Minskad CO_2-påverkan från Brinovas samlade verksamhet är viktigt för alla våra intressenter. Bolaget kan påverka direkt via transporter och investeringar (byggmaterial med funktion över tiden, solceller, val av annan förnyelsebar energi). Indirekt påverkan sker genom att erbjuda hyresgäster möjlighet att minska sitt CO_2-avtryck till exempel genom laddstolpar, poolbilar, lånecyklar samt ställa krav på leverantörer.

Brinovas övergripande långsiktiga mål innefattar att 100 procent av bolagets energianvändning ska fortsatt komma från förnyelsebar el. Utifrån miljöeffektiva lösningar ska Brinova också minimera fastigheternas totala CO_2-avtryck i ett 25-årigt perspektiv.

Exempel på redan genomförda insatser för minskad CO_2-påverkan är:

- Installerad solenergi mellan 2020–2023 på motsvarande 897 000 kWh.
- Ökande antal laddstolpar för elbilar.
- Samtliga driftbilar är utbytta till elbilar.

Framtida insatser innefattar:

- Fortsatta investeringar i solenergi och laddstolpar.
- Hyresgäster ska kunna erbjudas poolbilar och cyklar.
- Uppkopplade energisystem.

Aktsam hantering av naturresurser

Med hänsyn till världens ändliga naturresurser samt de affärsmässiga fördelarna har Brinova mycket att vinna på att minimera all resursanvändning och avfall. Genom den löpande förvaltningen, projektutveckling samt investeringar kan Brinova, direkt och indirekt, påverka hyresgäster och leverantörer.

Brinovas långsiktiga mål är tydliga. Bolaget ska välja material utifrån miljöhänsyn och minimera spill och återanvända resurser genom innovativa lösningar. Andelen egenproducerad energi ska också ökas. Brinova har rutiner på plats och arbetar redan aktivt med:

- att informera om källsortering
- att digitalisera information via hyresgäst-appen
- att uppmuntra hyresgäster till att övergå till autogiro
- återbruk
- kloka renoveringar
- digital fakturahantering.

Signerat: 2024-03-25 12:58:08 UTC

Brinovas framgång bygger på engagerade medarbetare

Våra engagerade medarbetare är nyckeln till ett framgångsrikt verkställande av Brinovas strategier. Gemensamma värderingar och uppförandekod är upprättade för att ge förutsättningarna för en utvecklande arbetsmiljö. Per den 31 december hade Brinova totalt 52 medarbetare, varav 28 är män och 24 är kvinnor. Brinovas organisation präglas av korta och tydliga beslutsvägar med decentraliserat ansvar där beslut fattas nära kunden. Medarbetarna, som har en hög kompetens inom sina nyckelfunktioner, ges stora påverkansmöjligheter. Därför prioriterar vi våra medarbetares utveckling.

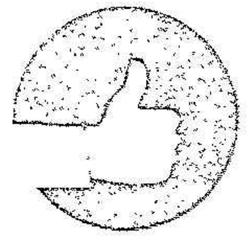
KORT- OCH LÅNGSIKTIGA MÅL

Väsentlig hållbarhetsfråga	Mål i affärsplan 2022–2024	Kvantifierbara långsiktiga mål
Personlig utveckling och delaktighet	• Brinova som arbetsplats ska karaktäriseras av trivsel, hälsa och möjlighet till utveckling. • Brinova tillhandahåller förmåner som ökar trivsel och hälsa. • Brinova ger möjlighet att påverka och säkerställer korta beslutsvägar. • Medarbetarundersökningar genomförs varje år. • Brinova bedriver ett kontinuerligt och aktivt arbete med att höja kompetensen inom relevanta områden. Detta sker bland annat genom en personlig utbildningsplan.	• NMI >90% (4,5 av 5). • Uttag av friskvårdspeng >75 procent.
God arbetsmiljö	• Utveckla incitament för friskvård utöver friskvårdspeng. • Brinova som arbetsplats ska karaktäriseras av trivsel, hälsa och möjlighet till utveckling. • Brinova verkar för en hälsosam och säker arbetsmiljö.	• Alla arbetsplatsolyckor följs upp. • Alla incidenter avseende diskriminering rapporteras och följs upp. • Utbildning sker löpande i regelverk, värderingar och policyer. • En jämställd könsmässig fördelning.

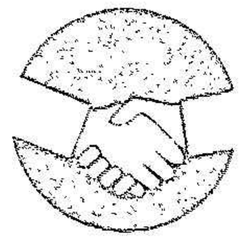
Status 2023

- NMI: 84 procent.
- Uttag av friskvårdspeng: 66 procent.
- Antal allvarliga arbetsplatsolyckor: 0 stycken.
- Antal rapporterade incidenter avseende diskriminering: 0 stycken.
- Företagsgemensamma utbildningar: HLR-urbildning.
  Digital utbildning med samtlig personal i Uppförandekod och Brinovas policyer.
- Könsmässig fördelning: 53 procent män och 47 procent kvinnor.

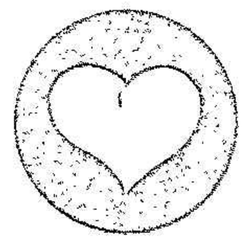
Brinovas lokala värdeord, EPA
När bolaget agerar som arbetsgivare, samhällsaktör eller affärspartner gentemot kunder, leverantörer, banker och andra intressenter präglas verksamheten av tre kärnvärden:



Engagerade – vi är en långsiktig och seriös aktör.



Pålitliga – vi förstår fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling.



Ansvarstagande – vi håller vad vi lovar och vi återkopplar snabbt.

Personlig utveckling och delaktighet i en kompetent organisation
Brinovas utveckling är beroende av ett sunt ledarskap och en personalutveckling där med arbetarna engageras, känner sig delaktiga och stolta och att de kan påverka verksamheten. Brinovas samarbetspartners (kommuner mm) förutsätter att bolaget har de mest lämpade medarbetarna och organisation för att bedriva sin verksamhet långsiktigt.

Brinova ska vara ett attraktivt och självklart val av arbetsgivare. Utvecklingsmöjligheter ska medföra att medarbetare väljer att stanna kvar. Brinova påverkar detta genom att möjliggöra för medarbetare att utvecklas och har system för att säkerställa att all personal har relevant utbildning och kunskap inom sitt ansvarsområde.

Brinova har de senaste åren satt samman en betydande verktygslåda för att främja medarbetarnas utveckling och trivsel. Brinovas gemensamma utbildningar är ett bra exempel där kompetens- och kunskapsutveckling samlas och kurser och utbildningar inom affärsmannaskap, förvaltning, fastighets- och hyresjuridik, arbetsmiljö och krishantering genomförs. Etablerade rutiner och styrdokument för utvecklingsplaner vid medarbetarsamtal är ett annat exempel. Det finns en utbildningsplan som är direkt kopplad till varje medarbetare, att avropas i samråd med närmaste chef.

Brinova avser också utveckla konceptet Brinova Kompis vidare, se sidan 11. Inom Brinova ska fler tvärgrupper inom specifika frågor kunna bildas liksom tvärgrupper mellan kontor, yrkesroller och befattningar.

En god arbetsmiljö
En långsiktig personalpolitik bygger på friska medarbetare samt en arbetsmiljö som kännetecknas av jämställdhet och mångfald där medarbetare trivs.

Brinova säkerställer en miljö som är trygg, respektfull, jämställd och inkluderande där hänsyn tas till att en bra arbetsmiljö skapas av mångfald. Det övergripande målet är att Brinova som arbetsplats är en säker arbetsmiljö.

Rutiner och metoder för en god arbetsmiljö som redan finns på plats innefattar årliga medarbetarundersökningar, utökad företagshälsovård med hälsoundersökningar, sjuk-, vård-, och olycksfallsförsäkring för samtliga anställda, maximal friskvårdspeng, massage en gång i månaden på arbetstid och en utarbetad plan för utbildning i arbetsmiljö. Ett visselblåsarsystem samt en aktiv skyddskommitté finns också etablerat.

Vi har under året fortsatt utveckla rutiner kring on- och offboarding och att skapa ytterligare incitament kring friskvård utöver friskvårdspeng.

Brinovas organisation präglas av korta och tydliga beslutsvägar med decentraliserat ansvar där beslut fattas nära kunden.

Signerat 2024-03-25 12:58:08 UTC
Onerlow ID 7021320 Sida 31 / 115

En lönsam och ansvarsfull verksamhet

Brinova är en långsiktig ägare, utvecklare och förvaltare av bostäder och samhällsfastigheter. Den tydliga affärsmodellen med stabila intäkter genererar ett starkt kassaflöde som bygger en finansiell kapacitet. Det ger Brinova möjligheter att utveckla verksamheten och fullfölja sina åtaganden gentemot Brinovas alla intressenter och skapar värden. Vårt hållbarhetsarbete är en viktig del av vårt erbjudande som bidrar till ökad lönsamhet och tillväxt. Ett fortsatt starkt förtroende skapar vi genom goda etiska och affärsmässiga relationer med våra intressenter.

KORT- OCH LÅNGSIKTIGA MÅL

Väsentlig hållbarhetsfråga	Mål i affärsplan 2022–2024	Kvantifierbara långsiktiga mål	Status 2023
Ansvarsfullt agerande (affärsetik, anti-korruption, transparens)	• All verksamhet präglas av etik, god kontroll och transparens. • Väl genomarbetad och implementerad uppförandekod. • Utveckla effektiva och kvalitativa rutiner kring fastighetsronderingar och Systematiskt brandskyddsarbete.	• Inga incidenter avseende korruption. • Utbildning för alla nyanställda i uppförandekoden och affärsetik. • Årlig uppdatering av uppförandekod med samtliga anställda. • Alla anställda undertecknar uppförandekoden vid nyanställning. • Alla leverantörer undertecknar Brinovas uppförandekod.	• Inga incidenter avseende korruption. • Alla nyanställda har genomgått utbildning i uppförandekod och affärsetik. • Årlig uppdatering av uppförandekod med samtliga anställda genomförd. • Samtliga nya leverantörer har fått uppförandekoden som bilaga. • Samtliga finansiella nyckeltal förutom kapitalbindningstiden ligger i linje med affärsplanen.
Stabila finanser/ ekonomiskt resultat	• Ramavtal och kapitalbindningstid överstigande 2 år samt säkra kassaflödet genom räntebindning av 50 procent av lånestocken. • När tillväxtmålet är uppfyllt, dela ut 30 procent av förvaltningsresultatet efter schablonberäknad skatt. • Finansiella mål i form av fastighetsvärde, räntetäckningsgrad, avkastning på eget kapital, soliditet samt belåningsgrad. • Strukturerade underhållsplaner med prioriterat underhåll i förebyggande syfte.	• Fastighetsvärde överstigande 10 Mdkr. • Räntetäckningsgrad >1,75 ggr. • Avkastning eget kapital, riskfri ränta + 7 procent. • Soliditet >30 procent. • Belåningsgrad <60 procent.	

Brinovas uppförandekod

- Vi fattar inte beslut utifrån privata intressen utan enbart för företagets bästa. Vårt affärsmannaskap får aldrig ifrågasättas.
- Vi agerar med måttfullhet och omdöme när det gäller gåvor.
- Vi tolererar inte mutor och korruption.
- Vi agerar inte i strid mot konkurrenslagstiftningen.
- Vi tror på jämlikhet och mångfald som en framgångsfaktor.

20240530065 28

Brinova genomför en årlig genomgång av uppförandekod med alla Brinovas medarbetare.

Ansvarsfullt agerande avseende affärsetik, anti-korruption, transparens

Hyresgäster, leverantörer, medarbetare och investerare förutsätter att Brinova och bolagets partners agerar etiskt oklanderligt. För alla intressenter är det väsentligt att Brinova har ett högt förtroende i samhället.

Brinova säkerställer det förtroendet genom högt ställda krav och samtliga medarbetares ansvarsfulla agerande.

Brinova ska vara en långsiktig, självklar och tydlig aktör med högt förtroende och tydlig informationsgivning.

Viktiga åtgärder för att säkerställa ett ansvarsfullt agerande är en årlig genomgång av uppförandekod med alla Brinovas medarbetare. För alla nyanställda genomförs en grundlig introduktion till Brinovas värdegrund, uppförandekod och viktigaste policyer.

Ytterligare åtgärder som implementerats är att alla nyanställda undertecknar uppförandekoden vid tecknandet av anställningskontraktet liksom att alla leverantörer undertecknar Brinovas uppförandekod. Det finns även en visselblåsarfunktion implementerad, både för anställda men även för externa parter.

Stabila finanser/ekonomiskt resultat

Brinovas långsiktiga lönsamhet och finansiella stabilitet är grundläggande för medarbetare, aktieägare, långivare, hyresgäster, lokalsamhällen och leverantörer.

Vägen dit går via en sund affärsverksamhet där Brinova hanterar risker och säkerställer ansvar i värdekedjan.

Målet är att ge aktieägarna en långsiktig substansvärdetillväxt, att öka förvaltningsresultatet genom ansvarsfull och aktiv förvaltning samt projekthantering och att säkerställa trygg, stabil och grön finansiering.

Brinova arbetar proaktivt med ett grundligt budgetarbete och en långsiktig underhållsplanering.

Viktiga delar i Brinovas ekonomiska arbete innefattar resultatuppföljning, nyckeltalsuppföljning och ett proaktivt arbete att säkra finansieringsalternativ. Årligen genomförs också en översyn av rutiner, riskhantering och policyer.

Som en del av vårt arbete att säkerställa lönsamhet och finansiell stabilitet utför vi:

- Implementering av ronderingsrutiner för ett mer proaktivt underhålls- och reparationsarbete.
- Detaljerade och längre underhållsplaner för respektive fastighet.
- Gröna energiupphandlingar.
- Ökad andel grön finansiering.

Signerat 2024-05-25 12:58:08 UTC

Oneflow ID 7021320

Brinova är en aktör som bidrar till det trygga samhället

Brinova är beroende av en samverkan med samhället för sin verksamhet. Med lokal närvaro, utvecklingskompetens och engagemang har vi kapacitet att vara en professionell aktör som kan bidra till det trygga samhället ur alla hållbarhetsaspekter.

KORT- OCH LÅNGSIKTIGA MÅL

Väsentlig hållbarhetsfråga	Mål i affärsplan 2022–2024	Kvantifierbara långsiktiga mål
Tillgänglighet genom lokal närvaro som skapar trygghet	• Tillgängliga förvaltningskontor med hög servicenivå. • Kontinuerligt strukturerade möten med lokalhyresgäster med lyhördhet för verksamhetsbehov eller önskemål att utveckla verksamheten. • Fördjupning av digitaliseringsarbetet. • Synlighet och närvaro i våra fastighetsområden. • Dialog med kommun och region. • Proaktivitet i lokala nätverk. • Trygghetscertifiera fastigheter enligt egen utarbetad standard. • Väl implementerad krisplan. • Ett socialt ansvar genom stöttning av främst ungdomsverksamhet.	• Nöjd kund-undersökning genomförs vartannat år för bostadshyresgäster och vartannat år för kommersiella hyresgäster. Betyg ska uppgå till > 80 % (4 av 5).
Bostäder och samhällsfastigheter med ansvarsfull hyresnivå	• Brinova-standard som baseras på långsiktig förvaltning och optimerar värdekedjan. • Utvecklat koncepttänk i samarbete med leverantörer.	• Omflyttning lägre än 15 procent.
Hållbar stads- och fastighetsutveckling	• Projektutveckling som är initierad, beställd, ledd och kvalitetssäkrad inom egen organisation. • Alternativa energilösningar. • Skapa förutsättningar för positiva utemiljöer för lek och idrott. • Arbeta med konceptet Brinovastaden, se vidare på sidan 7. • Uppsättning av minst 50 nya laddstolpar per år.	• Minst ett sponsoravtal av ungdomsaktivitet per lokalkontor. • Brinova Kompis ska ha maximal utdelning av avsatt budget. • Laddstolpar ska finnas på alla fastigheter där det finns parkeringsmöjligheter.

Status 2023

- NKI 3,9 avseende lokaler (2023).
- 20,7 procent i omflyttning i bostads beståndet under året.
- Minst 1 sponsoravtal avseende ungdomsaktivitet har tecknats per lokalkontor.
- Utdelning Brinova Kompis uppgick till 70 000 kr av budget om 200 000 kr.
- 74 stycken laddstolpar sattes upp.

Brinova Kompis

Brinova har under året fortsatt med vårt välgörenhetsprojekt, Brinova Kompis, som har till syfte att engagera våra medarbetare att göra gott i närområdet. Alla medarbetare ges möjlighet att när som helst fånga upp och ge ett stöd till vem som helst där ett behov kan identifieras. Brinova Kompis-kommittén beslutar sedan om ansökan ska beviljas.

» Läs mer på sidan 11.

✓ Signerat 2024-03-25 12.58:08 UTC

2024053006529

Tillgänglighet genom lokal närvaro som skapar trygghet
För hyresgäster, samhället och medarbetare är det avgörande att Brinovas fastighetsbestånd präglas av trygghet och delaktighet. Ett trygghetsanpassat fastighetsbestånd ger direkt en positiv lönsamhetseffekt.

Brinova påverkar möjligheterna att skapa trygghet direkt genom investeringar i säkerhet och en hög tillgänglighet och service och indirekt genom samarbete med andra samhällsfunktioner i lokalsamhället.

Brinovas långsiktiga målsättning är att hela fastighetsbeståndet ska karaktäriseras av hög säkerhet och tillgänglighet både i byggnaderna och i utemiljön.

Bolaget har redan ett antal rutiner och arbetssätt som skall främja tillgänglighet och trygghet. Enkla kontaktvägar mellan hyresgäster och Brinova och en ökad delaktighet via regelbundna möten är ett verktyg. Brinova arbetar också aktivt för att skapa och underhålla attraktiva utemiljöer kring sina fastigheter och skyddsronderingar genomförs löpande varje år. En uppskattad insats är de sommarjobb som Brinova erbjuder ungdomar eller de som har svårt att ta sig in på arbetsmarknaden och som bor i bolagets fastigheter.

För att ytterligare öka trygghet och säkerhet genomförs ett systematiskt brandskyddsarbete liksom utbildning av personal i hjärt/lungräddning (HLR). Trygghetsarbete innefattar bland annat att:

- Trygghetscertifiera våra fastigheter enligt egen utvecklad modell Brinova trygghet.
- Regelbundet utbilda all personal i HLR och fastighetsägarnas ansvar.
- Genomföra årlig nöjd kundundersökning med hyresgäster.
- Kontinuerliga hyresgästmöten med fokus på brandsäkerhet och trivselfaktorer.
- Säkra låssystem.
- Alla våra driftbilar och förvaltningskontor är utrustade med hjärtstartare.

Bostäder och samhällsfastigheter med rimlig hyresnivå
Samhället behöver fler hyresbostäder med prisvärda hyresnivåer och fastigheter för olika samhällsfunktioner. För Brinova är det av affärsmässig vikt att erbjuda hyresbostäder och lokaler till hyresnivåer som bidrar till låg omflyttning och långsiktiga samarbeten.

Brinova påverkar rimliga hyresnivåer direkt genom att investera, utveckla och erbjuda privatpersoner, kommuner och myndigheter hyresbostäder och lokaler.

Det långsiktiga målet är att Brinova ska erbjuda hyresbostäder med prisvärda hyresnivåer och vara den självklara aktören för utveckling av samhällsfastigheter.

Brinova är en ledande aktör i regionen som utvecklar hyresbostäder och samhällsfastigheter. Tydliga rutiner finns för att vid beslut om renoveringar ta hänsyn till ny hyresnivå och miljöaspekten.

Rutinmässigt görs också en kartläggning av enskilda orters hyresnivåer och analys av samband mellan hyresnivå och omflyttning för att nå rätt hyresnivåer.

Framtida insatser innefattar att vara än mer proaktiva gentemot region och kommun.

Hållbar stads- och fastighetsutveckling
För samhället är det avgörande att tillgänglig infrastruktur och befintligt utbyggda markområden utnyttjas maximalt för stadsutvecklingen. Kommuner och boende efterfrågar en fungerande stadsutveckling med sociala funktioner och närhet till transporter.

Bolaget har en direkt påverkan i projektutvecklingen via förtätning på orter med närhet till kommunikationer, samt medverkan i sociala initiativ och indirekt via samtal med kommuner och samarbetspartners.

Brinova vill vara kommunens, regionens och andra samhällsaktörers självklara partner för samhällsutveckling.

För att främja hållbar stads- och fastighetsutveckling gör Brinova olika insatser. Ett viktigt inslag är de samarbeten med lokala föreningar och idrottsverksamheter för ungdomar som Brinova har på sina orter. Brinova Kompis som är ett direkt stöd till hyresgäster eller lokala föreningar vid behov som identifieras av medarbetare och samarbetet med Skåne Stadsmission samt Faktum är aktuella exempel. Infrastruktur för laddstolpar vid fastigheter och utvändiga kvaliteter vid våra fastigheter som inbjuder till umgänge till exempel utegym och grillplatser är andra exempel på insatser liksom hur Brinova implementerar förnybara energikällor.

Ett viktigt koncept är Brinova-staden, ett helhetskoncept för boende och samhällsservice som bolaget löpande arbetar med.

≫ Läs mer på sidan 7.

Brinovas proaktiva trygghetsarbete inkluderar investeringar i säkerhet, hög tillgänglighet och service samt samarbete med andra samhällsfunktioner i lokalsamhället.

Signerat 2024-03-25 12:58:08 UTC

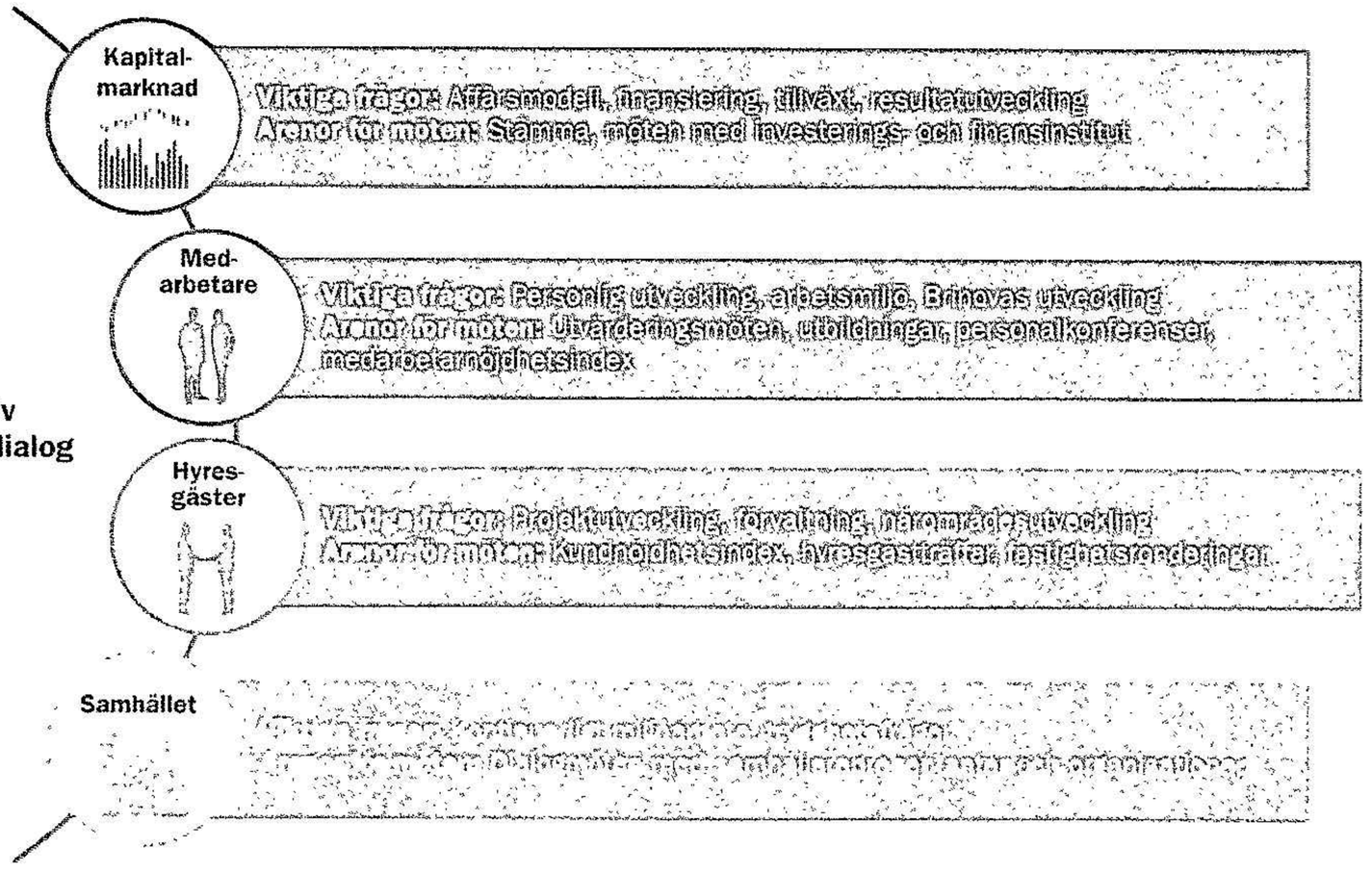
Oneflow-ID 7021320

BRINOVAS VIKTIGASTE POLICYER OCH STYRDOKUMENT

Policyer och styrdokument	Delegerat Brinova	Beslut kring policy
Den framtida miljön		
· Miljö- och hållbarhetspolicy	· Energistrateg	· Koncernledning
· Energiklassningar av byggnader	· Projektutvecklingschef	
· Energiledningssystem	· Regionchef	
· Rese- och bilpolicy		
Ansvarsfull och lönsam verksamhet		
· Brinovas uppförandekod	· Företagsledningen	· Styrelse
· Brinovas kommunikations- och insiderpolicy	· Koncernledningen	· Bolagsstämma
· Brinovas policy för offentliga affärer		
· Brinovas policy för behandling av personuppgifter		
· Styrelsens arbetsordning, VD-instruktion		
· Finanspolicy, Ekonomihandbok, Budget		
· Brinovas IT-policy		
Aktiva medarbetare		
· Medarbetarsamtal, utvecklingsplan, uppföljning	· Koncernledningen	· Koncernledning
· Utbildningskartläggning med plan		
· Policy mot kränkande särbehandling		
· Policy mot trakasserier		
· Arbetsmiljöpolicy		
· Policy för mångfald, jämställdhet och likabehandling		
Det trygga samhället		
· Förvaltningspolicy	· Företagsledningen	· Koncernledning
· Brinova-standard vid nyproduktion	· Koncernledningen	· Styrelse
· Affärsplan		

Brinova har en aktiv dialog med sina intressenter där viktiga frågor kan diskuteras i olika kanaler som till exempel:

En aktiv intressentdialog



2024053006530

EU:s taxonomi och CSRD

EU:s taxonomi för gröna investeringar
EU har som en del av sin klimat- och miljöstrategi beslutat om en rad åtgärder för att kapital ska slussas till verksamheter som bidrar till en grönare ekonomi. Från år 2022 ska stora företag av allmänt intresse (över 500 anställda) inom EU rapportera hur stor andel av deras intäkter, kostnader och investeringar som omfattas av EU:s gröna definition ("Gröna taxonomin").

Inledningsvis rapporterar bolag utifrån taxonomins definition på två av EU:s sex övergripande miljömål: Mål 1, begränsningar av klimatförändringar och Mål 2, anpassning av klimatförändringar. Följande år utvidgas rapporteringen med gröna aktiviteter för vattenanvändning, cirkularitet, utsläpp och biodiversitet. Då måste företag även rapportera i vilken utsträckning deras aktiviteter uppfyller taxonomins krav.

För fastighetsbolag anger taxonomin bland annat gränsvärden för vad som får räknas som energieffektiva fastigheter. Utifrån taxonomins definition har Fastighetsägarna beräknat gränsvärden för svenska fastigheter uttryckt som primärenergi vid drift. Flerbostadshus av energiklass A, B, C samt lokaler av energiklass A, B, C och i vissa fall D klassas som gröna.

För 2023 rapporterar Brinova inte utifrån taxonomin. Av Brinovas fastighetsportfölj klassas cirka 14 procent som grönt enligt gällande gränsvärde för primärenergital 15 procent (mål 1). I relation till gränsvärdet för primärenergital 30 procent (mål 2) klassas cirka 29 procent som grönt.

Ny reglering för hållbarhetsrapport
Från och med år 2025 kommer Brinova att omfattas av de nya direktiven från EU om att hållbarhetsredovisa enligt EU:s gröna giv, där rapporten ska innehålla information om sociala- och miljöfrågor för den egna verksamheten och enheter i värdekedjan som är väsentliga med avseende på påverkan, risker och möjligheter. Taxonomin är ramverket på vad som ska rapporteras, CSRD är direktivet som bestämmer vad som ska rapporteras och ESRS är en standard för hur rapporteringen ska gå till. Arbetet med att implementera detta pågår och kommer att färdigställas under 2024. Första rapport kommer att lämnas 2026 för verksamhetsåret 2025.

Gränsvärde för energieffektiva fastigheter

	Gränsvärde för primärenergital topp 15% (kWh/m² Atemp och år)	Gränsvärde för primärenergital topp 30% (kWh/m² Atemp och år)
Flerbostadshus	81	93
Kontor och förvaltning	80	98
Skolor	89	108
Hotell, pensionat och elevhem	91	114
Restaurang	100	124
Vård, dagtid	84	100
Vård, dygnet runt	86	103
Köpcentrum	87	110
Butik och lagerlokaler för livsmedel	75	101
Butik och lagerlokaler för övrig handel	67	85
Bad, sport- och idrottsanläggningar	78	100
Övriga lokaler	77	90

Källa: Fastighetsägarna, december 2022.

Brinovas hållbarhetsarbete är en integrerad del i vår affärsplan och följs upp på samma sätt som företagets övriga mål.

Signerat 2024-03-25 12:58:08 UTC
Oneflow ID 7021320 Sida 37 / 115

Viktiga ESG-frågor för Brinova

GENERELLT OM BRANSCHEN	
Ange branschens tre största hållbarhetsrelaterade utmaningar.	• Livscykelutsläpp av växthusgaser (GHG), både i bygg- och driftfasen av byggnaden. • Hälsa och säkerhet för anställda och entreprenörer. • Resurseffektivitet, avfallshantering och skapande av cirkulära och giftfria materialflöden.
Hur står sig företaget i jämförelse med branschkollegor angående hållbarhetsinitiativ? Över, i nivå med eller under?	Brinova är i nivå med eller bättre än branschkollegor när det gäller hållbarhetsinitiativ och vårt mål är att vara det ledande fastighetsbolaget i vår region i kampen mot klimatförändringar. Vi har ett starkt fokus på att minska påverkan i hela vår värdekedja: från valet av grundmaterial vid nyproduktion, hur cementen framställs eller användning av träråvara, till val av energikällor, men också på att skapa förutsättningar för de som arbetar i och bor kring fastigheterna att, exempelvis ha möjlighet att ta cykeln eller kollektivtrafiken till sina arbetsplatser eller tillgång till bilpooler med elfordon.
Är företaget anslutet till FN:s Global Compact eller vetenskapsbaserade mål, rapporterar till CDP eller engagerad i något annat relevant hållbarhetsinitiativ?	Nej. Men vår hållbarhetsstrategi är baserad på FN:s mål för hållbar utveckling (SDG) och våra mål kartläggs därefter.
MILJÖFRÅGOR	
Ange, om några, företagets klimatrelaterade möjligheter.	• Energieffektivitet: 100 procent av våra fastigheter ska vara anslutna och övervakade genom ett energiledningssystem. Energiförbrukningen för uppvärmning respektive fastighetsel ska uppgå till max 75 respektive 25 kilowattimmar per kvadratmeter vid utgången av 2026. Vi kommer fortsatt tillse att alla bostadsfastigheter vi bygger har en energianvändning som är 25 procent lägre än nationell byggreglering. Producera förnybar energi genom att investera i solpaneler i alla nybyggnationer. • Konstruktionens påverkan: främja ökat byggande med prefabricerade modulbyggnader i trä – den i särklass mest klimatsmarta och miljövänliga metoden för bostadsproduktion och något vi vill främja vidare framöver.
Ange företagets tre primära risker relaterade till klimatförändring.	• Koldioxidskatter. • Fysiska klimatrisker. • Mer intensiva temperaturvariationer.
Förutser företaget några klimatrelaterade investeringar?	Klimatrelaterade risker är något vi redan tar hänsyn till i projekteringen av våra byggnader, men problemen kommer sannolikt att bli vanligare i framtiden – vilket kommer att öka behovet av klimatrelaterade investeringar även i befintliga byggnader. Brinova kommer att påbörja inventeringen av klimatrisker under 2024.
Förlitar sig företaget på några begränsade resurser för sina operationer? I så fall, vilka ansträngningar görs för att mildra risken med att dessa resurser blir ännu mer knapphändiga i framtiden, t.ex. återvinning, återanvändning, ersättning eller förbättrad resurseffektivitet?	Fastighetssektorn är en stor konsument av ändliga resurser och utvinning och produktion av materiella resurser har betydande inverkan på miljön. Det är därför väsentligt för oss att arbeta för att minska vår konsumtion av sådana resurser och upprätthålla deras värde under längre perioder. Byggmaterialen vi använder ska ha lång livslängd och vi arbetar medvetet med cement och träråvara som vi väljer i konstruktionen. 100 procent av energianvändningen, avseende el, inom Brinovas fastigheter, där Brinova har abonnemang, är förnybar energi. Om möjligt återbrukar Brinova material vid hyres gästanpassningar.

20240530065 31

Övergångsrelaterade risker (till exempel ändrade kundpreferenser eller lagstiftning): Förutser ni några risker eller möjligheter p g a övergången till ett koldioxidneutralt samhälle? Finns det några risker att företagets erbjudande påverkas negativt? Om ja, är företaget väl positionerat för att hantera den risken?	• Medvetenheten om klimatförändringar hos kunderna ökar snabbt och Brinova måste möta detta krav. Som ett exempel har vi nyligen beslutat att, framöver, tillse att alla våra nya bostadsfastigheter uppfyller energiklassning B eller bättre. • Kunderna kommer i allt högre grad att kräva att byggnader använder förnybara energikällor, och det ligger högt på agendan för Brinova. Vårt mål är att investera i ytterligare solenergisystem till våra byggnader. • Kunder/anställda kommer i allt högre grad att behöva tillgång till elektriska laddstationer och tillgång till olika delningstjänster (snarare än att äga själva fordonen). Brinova har implementerat flera initiativ för att minska behovet av transporter och främja elfordon genom att exempelvis öka installationen av laddstationer för elfordon och uppgraderat vår egen flotta av driftbilar till eldrift. • Alla nya fastigheter som läggs till vår portfölj är valda efter olika kriterier, ett är närheten till kollektivtrafik.
Ange företagets (1–2) primära sätt att skapa en positiv miljöpåverkan eller minimera negativ miljöpåverkan. (Om tillämpligt ange motsvarande mest relevanta FN-mål för hållbar utveckling.) Hur mäts eller kommuniceras de?	Agenda 2030 för hållbar utveckling och dess 17 SDG:s utgör grunden för Brinovas hållbarhetsstrategi. Vi arbetar systematiskt med att genomföra initiativ som stödjer agendan och har identifierat de SDG:s där vi kan ha störst inverkan. Dessa inkluderar mål 5: Jämställdhet, mål 7: Hållbar energi för alla, mål 8: Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt, mål 11: Hållbara städer och samhällen, mål 13: Bekämpa klimatförändringarna och mål 16: Fred, rättvisa och starka institutioner. Mer information om hur vi bidrar till dessa mål beskrivs i vår hållbarhetsstrategi och redovisas i vår hållbarhetsredovisning.
SOCIALA FRÅGOR	
Har företaget en historia av olyckor? I så fall hur har dessa hanterats? Finns det några förebyggande åtgärder?	Brinova har en mycket låg olycksfallsfrekvens jämfört med arbetade timmar. Förra året registrerades ingen förlorad tid relaterad till olycka. Hälso- och säkerhetsfrågor blir allt mer komplexa och viktiga inom byggprojekt. Brinova arbetar förebyggande med säkerhet genom bland annat interna rutiner och olika verktyg. Arbetsmiljöfrågor är viktiga för att minimera tillbud och olyckor och en nollvision för arbetsplatsolyckor gäller alla som arbetar för eller utför uppdrag för Brinova. Vi tar vårt ansvar som beställare och säkerställer förutsättningarna för god arbetsmiljö på arbetsplatsen. Brinova genomför löpande relevant utbildning med personalen för att säkerställa vår kvalitet i vår roll som beställare.
Bedriver företaget några andra aktiviteter avseende samhällsengagemang förutom de som är direkt kopplade till verksamheten?	Brinovas mål är att ha en positiv inverkan i de samhällen vi är en del av och driva vår verksamhet på ett socialt ansvarsfullt sätt. Vi har ett program där vi erbjuder unga boende i våra fastigheter sommarjobb inom underhållsarbete. Vi stöttar de lokala föreningarna, bidrar till de lokala samhällena genom att samarbeta med Skånes Stadsmission och har ett eget program för välgörenhet som heter "Brinova Kompis", som ger alla våra medarbetare en chans att bidra genom att identifiera behov.
Cirkulär ekonomi: Hur hanteras inköp och avfall? Ange företagets krav på sina leverantörer, om tillämpligt.	Brinova ställer krav på leverantörerna, som måste signera Brinovas uppförandekod, och samarbetar med lokalhyresgästerna genom energirådgivning inom ramen för gröna hyresavtal.
Finns det några mål, policyer, eller tillämpliga uppförandekoder till företagets leverantörer? Hur ofta genomför företaget revisioner av sina leverantörer?	Brinova arbetar med ramavtal med de största/viktigaste leverantörerna där minst en årlig uppföljning och avstämning krävs. Vi kräver också att leverantörerna följer vår uppförandekod.
STYRNING	
Får alla anställda fortbildning inom antikorruption? Finns det en extern visselblåsarfunktion? Finns det några pågående eller historiska incidenter som involverar korruption, karteller eller något annat oetisk uppträdande? Har förebyggande åtgärder vidtagits?	Brinova har en uppförandekod som är väl kommunicerad till alla våra anställda såväl som till leverantörer och andra intressenter. Uppförandekoden revideras årligen och godkänns av styrelsen. Uppförandekoden signeras av samtliga anställda i samband med anställning och av leverantörer innan ett sambarbete inleds. Vi har en visselblåsarfunktion, där alla anställda och externa parter har möjlighet att kontakta en extern advokatbyrå. Det finns inga pågående eller historiska incidenter. Vi har ett godkännandeflöde där minst två olika medarbetare ska kvittera för alla kostnader. Både som dokumenterad rutin och automatiserad funktion i affärssystemet. Alla våra policyer kommuniceras med alla nyanställda och uppdateras årligen genom hela organisationen.
Ange företagets företagsskattehemvist (dvs. där företaget betalar skatt).	Sverige.
Finns det oberoende ledamöter i styrelsen?	Det finns fyra oberoende ledamöter av sex i styrelsen.

Signerat 2024-03-25 12:58:08 UTC Oneflow-ID 7021320 Sida 39 / 115

Ange om och i vilken omfattning, företaget har transaktioner med närstående?	Under 2023 har en större närståendetransaktion gjorts avseende försäljning av fyra fastigheter i Ängelholm till Brinovas största aktieägare Backahill AB. Utöver detta finns inga transaktioner med närstående, med några undantag historiskt som redovisas i årsredovisningen. Undantaget sedvanliga ersättningar till styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare.
Är ersättningen till VD och övriga medlemmar av ledningsgruppen i linje med branschsnittet? Vilka nyckeltal dikterar ersättning (särskilt om hållbarhet och genus/mångfald ingår)?	Ja, ersättningen är i linje med branschsnitt. Ersättningar till VD och koncernledningen godkänns av ersättningsutskottet.
Ange fördelning av män/kvinnor vid varje nivå i företaget, i synnerhet företagets styrelse och ledningsgrupp.	Styrelsen: 17 procent kvinnor, 83 procent män. Koncernledningen: 50 procent kvinnor, 50 procent män. Företagsledningen: 67 procent kvinnor, 33 procent män. Företaget: 47 procent kvinnor, 53 procent män.
Är hållbarhetschef en del av ledningsteamet? Om inte, vem rapporterar personen till?	Ja, hållbarhetschefen är också vice VD och därmed del av koncernledningen.

POLICYER OCH AVTAL

Fackliga avtal:	Nej, men alla våra anställningsvillkor är på samma nivå eller bättre än villkoren i relevant fackligt avtal.
Uppförandekod:	Ja.
Mångfaldspolicy:	Ja.
Antikorruptionspolicy:	Ja.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Brinova Fastigheter AB (publ), org.nr 556840-3918

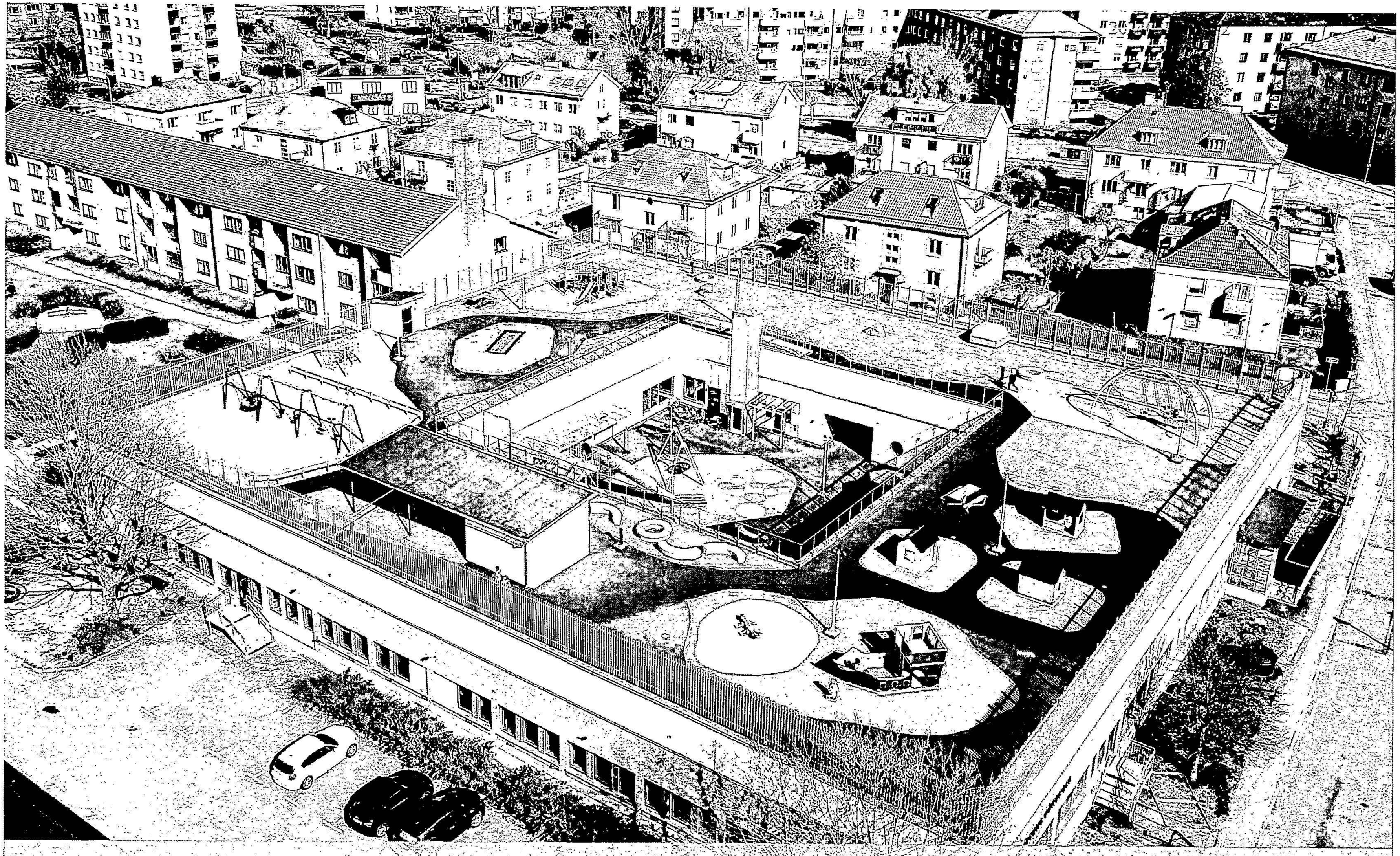
Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2023 på sidorna 26–40 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning
Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande
En hållbarhetsrapport har upprättats.

Helsingborg den 25 mars 2024
Ernst & Young AB

Stefan Svensson
Auktoriserad revisor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen och verkställande direktören för Brinova Fastigheter AB (publ) ("Brinova" eller "Bolaget"), med organisationsnummer 556840-3918, med säte i Helsingborg, Sverige, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för verksamhetsåret 2023. Årsredovisningen och koncernredovisningen är i miljoner kronor. Numeriska uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

Brinova är ett fastighetsbolag med fokus på hyres bostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige.

Bolagets B-aktier handlas på Mid Cap, Nasdaq, Stockholm (med ticker BRIN B). Brinova skapar avkastning för sina aktieägare genom att selektivt förvärva, aktivt förvalta och effektivt nyproducera fastigheter.

Brinovas långsiktiga finansiella mål, fastslagna av styrelsen för perioden 2022–2024 är:

- En fastighetsportfölj om 10 Mdkr före utgången av 2024.
- Räntetäckningsgraden ska inte understiga 1,75 ggr.
- Avkastningen på eget kapital ska uppgå till riskfri ränta plus 7 procent.
- Soliditeten ska lägst vara 30 procent.
- Belåningsgraden ska högst vara 60 procent.

För 2023 redovisar bolaget en avkastning på eget kapital på -11,3 procent (9,6), soliditet på 33,1 procent (35,6) och en räntetäckningsgrad på 1,8 ggr (2,4).

Koncernen bestod per 31 december av 117 aktiebolag (116), 1 handelsbolag (1) och 1 kommanditbolag (1) där Brinova Fastigheter AB är moderbolag. Samtliga fastigheter ägs via dotterbolag förutom en fastighet som ägs av moderbolaget. Bolagsstyrningsrapporten finns som en separat del i Brinovas årsredovisning på sidorna 101–103.

Moderbolag och organisation

Verksamheten i moderbolaget utgörs främst av koncernövergripande funktioner. Moderbolagets intäkter, huvudsakligen i form av management fee från koncernens fastighetsägande bolag, uppgick under perioden till 67,6 Mkr (65,2). Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till -15,7 Mkr (94,5).

Likvida medel uppgick till 102,2 Mkr (161,4) och det egna kapitalet uppgick till 2 096,8 Mkr (2 112,5). Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt marknadsprissättning och på affärsmässiga villkor. Brinovas operativa organisation består av förvaltnings- och projektorganisationen.

Förvaltningen har anpassats efter de lokala marknadsmässiga förutsättningarna och är organiserad i två regioner för att uppnå en effektiv och kundnära förvaltning. Förvaltning sker med egen personal.

Koncernen har en separat funktion för projektutveckling som stöd för regionerna. På huvudkontoret finns funktioner som ekonomi, finans, IT, IR, marknad, analys, transaktion, hållbarhet och HR.

Dessa funktioner driver koncerngemensam utveckling och stöttar förvaltningen med funktionell expertis. Huvudkontoret finns i Helsingborg. Därutöver finns förvaltningskontor i Eslöv, Helsingborg, Karlskrona, Kristianstad, Landskrona och Malmö. Antalet anställda vid årsskiftet uppgick till 52 (51), varav 28 män (27) och 24 kvinnor (24).

Ersättningsfrågor avseende ledande befattningshavare behandlas av styrelsens ersättningsutskott och beslutas av styrelsen i sin helhet. Ledande befattningshavare är VD och vice VD. Dessa erbjuds en marknadsmässig kompensation som beaktas utifrån den enskildes ansvarsområden och erfarenheter. Ersättningen består av fast lön, pension och andra sedvanliga förmåner. För ytterligare beskrivning se "Förslag till beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare" på sidan 107 samt not 11 Anställda och personalkostnader i denna årsredovisning.

Fastighetsbeståndet

Brinovas fastighetsbestånd, per den 31 december, bestod av 124 förvaltningsfastigheter (126) om totalt 345,5 tkvm (347,8), till ett värde av 8 271,2 Mkr (8 431,7).

Brinovas fastighetsinnehav är koncentrerat till södra Sverige. Fastigheterna utgörs av hyresbostäder samt samhällsfastigheter med mindre inslag av kommersiella fastigheter.

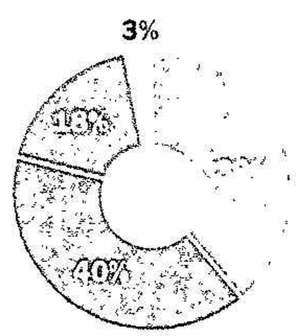
Det totala hyresvärdet uppgick till 545,9 Mkr (504,4) och kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, till 511,8 Mkr (463,8). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95,5 procent (94,3).

Läs mer på sidan 109.

Hyresintäkter

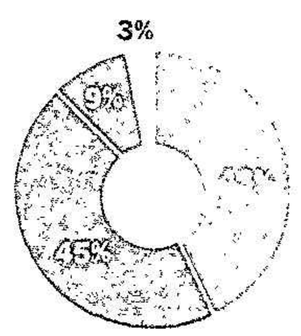
Hyresintäkter samt serviceintäkter för verksamhetsåret 2023 uppgick till 513,4 Mkr (463,8). Det innebär jämfört med 2022 en ökning med 49,6 Mkr (64,8), eller 10,7 procent (16,2). Ökningen är primärt en effekt av nyuthyrningar, hyreshöjningar och färdigställda projekt.

Yta, tkvm



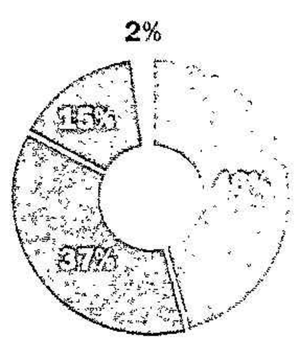
Totalt: 346 tkvm

Bokfört värde, Mkr[1)]



Totalt: 8 271 Mkr

Hyresvärde, Mkr



Totalt: 546 Mkr

Samhällsfastigheter ■ Bostadsfastigheter □ Kommersiella fastigheter Projektfastigheter/Mark

[1)] Det är den huvudsakliga användningen av fastigheten som styr vilken kategori fastighetens bokförda värde hamnar inom, därför kategoriseras fastigheter med blandad användning enbart i en av kategorierna.

20240530065333

Kontraktsstruktur
Kontrakt skrivs för bostäder med tre månaders uppsägningstid. Efterfrågan på bostäder är stor i alla de kommuner som Brinova verkar i, vilket idag innebär noll vakanser. För samhällsfastigheter skrivs avtal på löptider upp till 25 år och hyresnivån är reglerad via indexavtal kopplade till KPI. För kommersiella ytor regleras hyresnivåerna successivt då avtalen normalt sträcker sig tre till fem år. På balansdagen uppgick vakanserna för kommersiella fastigheter till 4,5 procent (5,7). I kommersiella fastigheter är befintliga lokalhyreskontrakt normalt sett bundna till indexavtal kopplade till KPI, det vill säga helt eller delvis inflationsjusterade.

Driftsöverskott och överskottsgrad
Driftsöverskottet för året uppgick till 338,8 Mkr (290,3) vilket ger en överskottsgrad om 66,0 procent (62,6). Fastighetskostnaderna uppgick för perioden till 182,7 Mkr (175,3). Brinova har anställd personal, med kompetens inom drift- och energiområdet, som löpande arbetar med att effektivisera drift och skötsel, för att optimera investeringarna, både kostnadsmässigt och för kundnyttan.

Andel av kontraktsvärde – tio största hyresgästerna

	Mkr
Region Skåne	23
Karlskrona Kommun	23
Sparbanken Skåne AB	21
Landskrona Stad	21
Malmö Stad	20
Eslövs kommun	14
Försäkringskassan	10
Attendo Sverige AB	9
Bromölla Kommun	9
Trafikverket	8
	158

Förvaltningsresultat
Förvaltningsresultatet för året uppgick till 135,0 Mkr (156,5). Jämfört med 2022 minskade förvaltningsresultatet med 13,74 procent.

De finansiella kostnaderna om 180,2 Mkr (108,0) har ökat som en följd av en ökad underliggande basränta. I finansnettot ingår även kostnader för finansiella instrument i form av ränteswappar som tecknats.

Periodens totalresultat
Periodens totalresultat uppgick till -337,7 Mkr (289,7). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter för perioden uppgick till -380,2 Mkr (15,6) vilket främst kan hänföras förändrade direktavkastningskrav. Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter uppgick till 1,4 Mkr (-2,5). I totalresultatet ingick också orealiserade värdeförändringar på derivat med -143,2 (159,6) samt realiserade värdeförändringar på räntederivat med 0 Mkr (58,7).

Värdeförändringen för räntederivaten påverkar inte kassaflödet, när derivatens löptid gått ut är alltid värdet noll.

Fastighetsbeståndets utveckling
Försäljning
Avtal har tecknats avseende försäljning av byggrätt i Lund om cirka 6 000 kvm BTA. Fränträde sker under hösten 2024.

Brinovas fyra fastigheter i Ängelholm såldes i bolagsform med underliggande fastighetsvärde om 180 Mkr. Försäljningen villkorades av en extra stämma som hölls den 23 augusti där försäljningen godkändes. Fastigheterna fränträddes den 1 september.

Förvärv
Under 2023 har Brinova förvärvat och tillträtt 3 191 kvadratmeter yta till ett samlat värde av 125,0 Mkr.

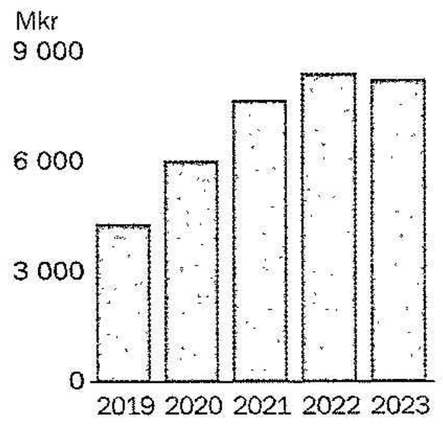
Under det första kvartalet förvärvades och tillträddes Karlskrona Skeppsbron 2 med en uthyrningsbar yta om 400 kvm med bland annat Karlskrona kommun som hyresgäst.

I oktober tillträddes de nyproducerade bostadsfastigheterna Bankmannen 14 i Eslöv samt Hjärup 4:306 i Staffanstorp med 13 respektive 34 energieffektiva hyreslägenheter om totalt 2 791 kvm BOA.

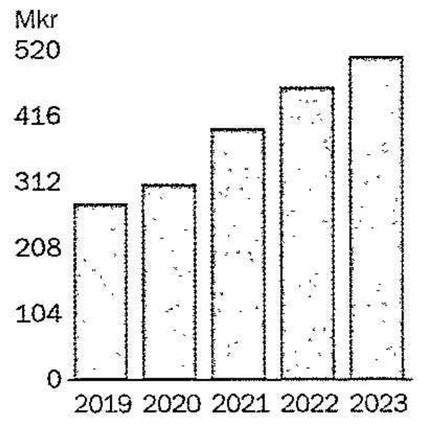
> Läs mer om Brinovas förvärv på sidan 46.

Investeringar
Under 2023 har investeringar i befintliga fastigheter och projekt skett med 279,9 Mkr jämfört med 365,8 Mkr samma period 2022, varav större delen avser nyproduktion av hyresbostäder i Bromölla, Karlskrona, Lund och Malmö.

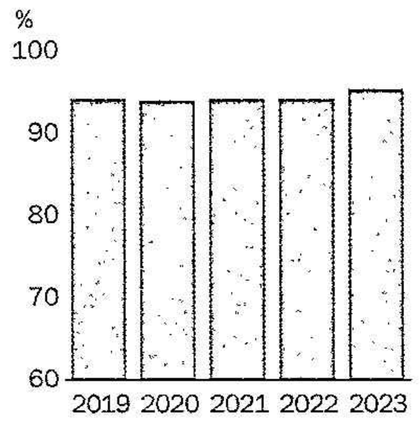
Fastighetsbeståndets utveckling



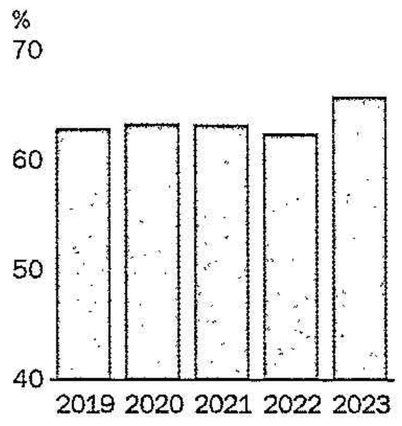
Hyresintäkter



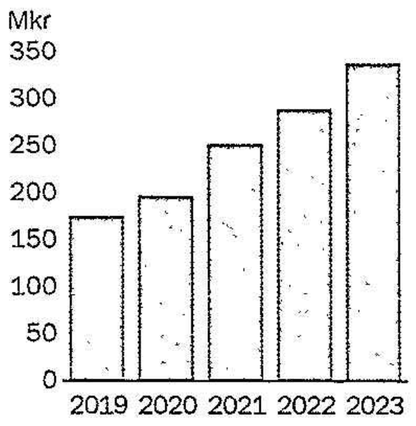
Uthyrningsgrad



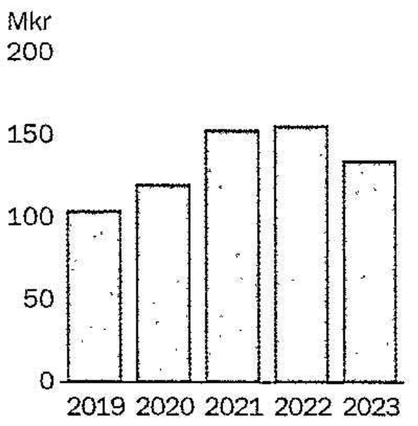
Överskottsgrad



Driftsöverskott



Förvaltningsresultat



Signerat 2024-03-25 12:58:08 UTC
Oneflow ID 7021320 Sida 43 / 115

	Mkr
Ingående verkligt värde	8 431,7
Fastighetsförvärv, förvärvat fastighetsvärde	127,8
Fastighetsförsäljningar	-187,6
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	279,9
Avskrivningar	-0,4
Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter	-380,2
Summa	**8 271,2**

Orealiserade värdeförändringar

De orealiserade värdeförändringarna på Brinovas fastigheter under 2023 uppgick till -380,2 Mkr (15,6). Den negativa värdeförändringen kan övervägande hänföras till förändrade direktavkastningskrav. Brinova genomför varje kvartal en extern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter.

Den externa värderingen ligger till grund för de verkliga värden som finns upptagna i rapport över finansiell ställning.

Projektportföljen värderas till nedlagda kostnader.

Samtliga koncernens förvaltningsfastigheter bedöms vara i nivå 3 i värderingshierarkin. En utförligare beskrivning av värderingsprinciperna finns i Brinovas redovisningsprinciper samt not 15 Förvaltningsfastigheter.

Hållbarhet

Hållbarhet är en central del i Brinovas affär där fokus ligger på det trygga samhället, en lönsam och ansvarsfull verksamhet, den framtida miljön och effektiv förvaltning med engagerade medarbetare.

Se ytterligare beskrivningar i hållbarhetsrapporten på sidorna 26–40.

Förväntad framtida utveckling

Brinova har fokus på växande attraktiva kommuner i södra Sverige, där det råder en stabil efterfrågan på fastigheter för hyreslägenheter samt samhällsfastigheter för bostad, vård, utbildning, administration och fritid. Ansvarsfull egen förvaltning utvecklar löpande bolagets marknadskunnande och relationerna med lokala beslutsfattare. Det tillsammans med intressanta pågående och framtida projekt och en god finansiell ställning gör att vi ser positivt på vår utveckling de kommande åren.

Närstående

I perioden har närståendetransaktioner skett avseende försäljning av fastigheter i Ängelholm till Backahill AB med ett underliggande fastighetsvärde om 180 Mkr. Till övriga närstående såsom VD och koncernledning har ersättning lämnats på sedvanliga villkor i enlighet med beslut i styrelsens ersättningsutskott.

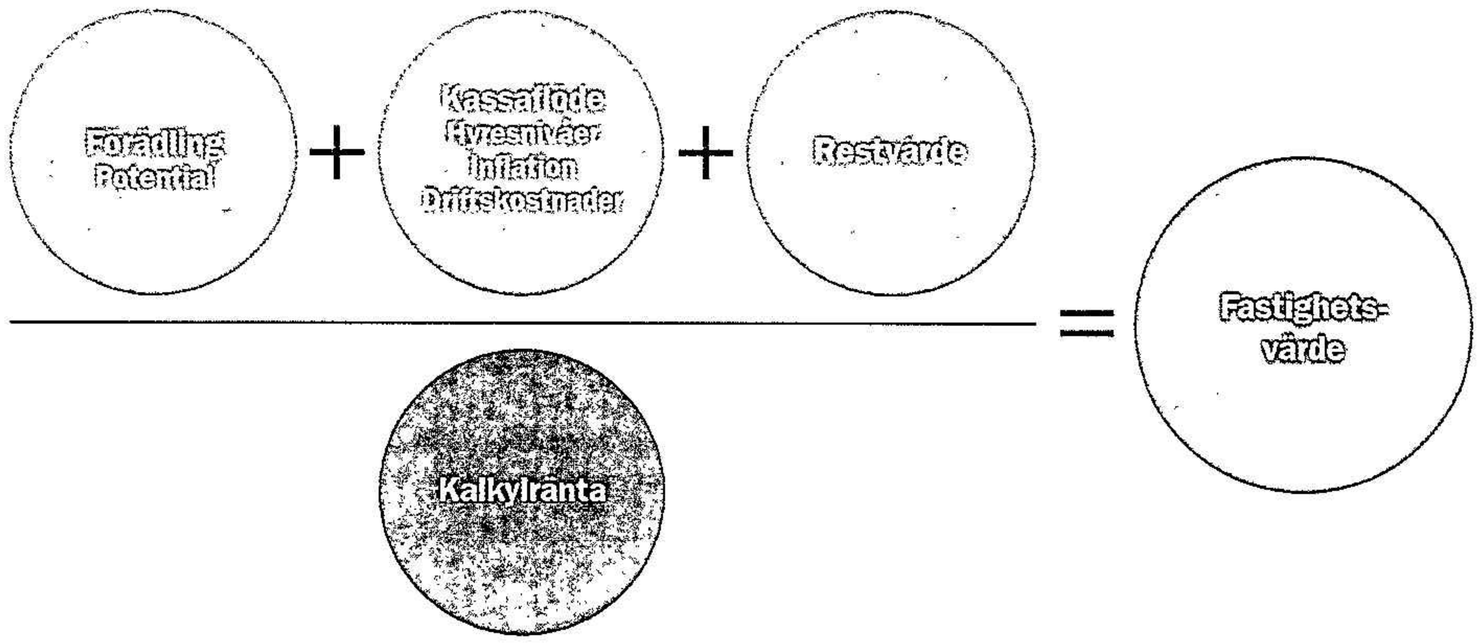
Se även not 11 Anställda och personalkostnader för ersättning till styrelse.

Med sitt nettonoll mål avseende CO_2 till 2045 har Brinova nu en helt miljöanpassad bilflotta avseende driftsbilar.

2024053006534

Väl underbyggd fastighetsvärdering skapar stabilitet

Tydliga riktlinjer kopplat till välfungerande rutiner skapar förutsättningar för en rättvisande värdering av tillgångarna samt en stabil finansiering och intjäning.



Antaganden

I Brinovas värdering av fastigheter har följande indata använts:

Kalkylperiod: 10–25 år.

Årlig inflation: 2,0 % årligen (Riksbankens inflationsmål)

Årlig hyresutveckling lokalkontrakt: Enligt gällande hyreskontrakt, 50–100 % av KPI eller en fast uppräkning om 2–3 % årligen. KPI oktober 2023 uppgick till 6,5%, vilket påverkar hyresutvecklingen för 2024. Framöver antas KPI motsvara bedömt inflationsantagande.

Årlig hyresutveckling bostadskontrakt: 3,5% för år 2024, 2,5% för år 2025, därefter 2% årligen. Inga presumtionshyror föreligger i fastighetsbeståndet.

Årlig ökning av drift- och underhåll: 100 % av KPI.

Kalkylränta för nuvärdesberäkning: Varierande beroende av fastighetens geografiska läge och uthyrningsändamål.

De orealiserade värdeförändringarna på Brinovas fastigheter under 2023 uppgick till -380,2 Mkr (15,6), vilket främst kan hänföras förändrade direktavkastningskrav.

Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, Newsec Advice AB, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av såväl aktuella marknadsområden som typ av fastigheter.

Brinova genomför varje kvartal en extern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter.

Beståndet gås igenom med uppdaterade hyresuppgifter, investeringar, vakansgrader, bedömda vakanshyror, kalkylränta, driftskostnader samt avkastningskrav. Den externa värderaren får ta del av Brinovas budgeterade kostnader och kostnadsutfall.

Besiktningar görs med ett treårsintervall eller när större ombyggnationer eller investeringar genomförts. Den externa värderingen ligger till grund för de verkliga värdena som finns upptagna i rapport över finansiell ställning.

Samtliga koncernens förvaltningsfastigheter bedöms vara i nivå 3 i värderingshierarkin. En utförligare beskrivning finns i not 15 Förvaltningsfastigheter i denna årsredovisning. Fastigheternas marknadsvärde uppgick den 31 december 2023 till 8 271,2 Mkr (8 431,7), motsvarande cirka 24 000 kr per kvadratmeter (24 000). Under 2023 investerade Brinova 279,9 Mkr (365,8) i nyproduktion och värdehöjande renoveringar av fastigheter med högre teknisk standard, ökat hyresvärde och förbättrat driftnetto som följd.

Kalkylränta

Kalkylränta är det räntekrav fastighetsägaren förväntar sig av det i fastigheten knutna kapitalet. I den kalkylmodell som värdebedömningarna baseras på utgörs kalkylräntan av ett inflationsanpassat direktavkastningskrav.

Kalkylränta per fastighetstyp

Fastighetstyp	Intervall
Bostadsfastigheter	5,0%–7,5%
Samhällsfastigheter	5,2%–9,9%
Kommersiella fastigheter	6,0%–10,3%

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingarna är gjorda enligt vedertagna principer baserade på vissa antaganden. Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter. Ett osäkerhetsintervall ligger i en normal marknad på +/- 5–10 procent. I tabellen nedan redovisas hur värdet påverkas vid en förändring av vissa för värderingen antagna parametrar. Tabellen ger en förenklad bild då en enskild parameter troligtvis inte förändras isolerat. Se även not 15 Förvaltningsfastigheter i denna årsredovisning.

Känslighetsanalys

	Förändring	Värdepåverkan, Mkr
Hyresintäkter	+/- 5%	230,1/-230,1
Driftskostnader	+/- 5%	-127,9/127,9
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%-enheter	-359,3/384,7

Signerat 2024-03-25 12:58:08 UTC
Onelow ID 7021320

Väsentliga händelser

Inflyttning har skett i fastigheten Bromölla Lugnet 9, ett nybyggt omsorgsboende med 40 hyreslägenheter samt ytor till hemtjänsten.

Förvärv och tillträde till Karlskrona Skeppsbron 2 med en uthyrningsbar yta om 400 kvm med bland annat Karlskrona kommun som hyresgäst.

Inflyttning i 94 nybyggda hyreslägenheter i fastigheten Kristianstad Bajonetten 3.

Inflyttning av Försäkringskassan i nyrenoverade lokaler om 2 100 kvm i fastigheten Karlskrona Lindblad 24, varvid fastigheten nu är fullt uthyrd.

Framgångsrikt uthyrningskvartal med 10 strategiskt viktiga tecknade hyresavtal om totalt 2 000 kvm.

Avtal har tecknats avseende försäljning av byggrätt i Lund om cirka 6 000 kvm BTA. Fränträde sker under hösten 2024.

Årsstämma genomfördes utan förändringar i styrelsesammansättningen.

Första spadtaget för 34 hyreslägenheter och lokaler för livsmedel i Oxie, strax utanför Malmö. Inflyttningen är beräknad till slutet av 2024.

Räntesäkringar om totalt 400 Mkr är tecknade på genomsnittlig nivå om 2,7 procent och med en löptid mellan 5–10 år.

Avtal om refinansiering har säkrats för cirka 500 Mkr i Danske bank. Ny löptid är 2 år från förlängningen av lånen som sker 30 september.

Inflyttning har skett av första etappen i Karlskrona, Rödeby med 6 hyreslägenheter och i Karlskrona, Jämjö med 7 hyreslägenheter.

Byggstart i fastigheten Sandryggen 1 i Lund avseende konvertering av kontorslokaler till 126 hyreslägenheter, varav 80 studentlägenheter. Inflyttningen är beräknad till slutet av 2024.

Uthyrning av 445 kvm till större samhällsaktörer på ett 5-årigt avtal och 711 kvm på ett 3-årigt avtal i Kristianstad.

Uthyrning av 862 kvm livsmedelsyta till Willys på ett 10-årigt hyresavtal i pågående nybyggnation i fastigheten Oxievång 7 utanför Malmö.

Uthyrningar i Helsingborgs city om totalt 450 kvm lokaler på 5 respektive 7 år.

Beslut om försäljning av Brinovas fyra fastigheter i Ängelholm. Fastigheterna, som säljs i bolagsform med underliggande fastighetsvärde om 180 Mkr. Försäljningen villkorades av en extra stämma som hölls den 23 augusti där försäljningen godkändes. Fastigheterna fränträddes den 1 september.

Byggstart av projektet att bygga om äldreboende till trygghetsboende med 23 hyreslägenheter i fastigheten Lugnet 9 i Bromölla.

Under kvartalet invigdes och genomfördes inflyttning av Brinovas nybyggda fastighet Skeppsbron 4 i Karlskrona. Ett projekt med moderna och hållbart utformade kontorslokaler belägna på Karlskronas absolut bästa läge. Fastigheten, med en grön energiklassificering, omfattar totalt 1 800 kvm och är fullt uthyrd.

Inflyttning har skett av den andra etappen i Östra Rödeby med 6 nyproducerade hyreslägenheter.

Tillträde har skett den 24 oktober till de nyproducerade bostadsfastigheterna Bankmannen 14 i Eslöv samt Hjärup 4:306 i Staffanstorp. Fastigheterna innehåller 13 respektive 34 hyreslägenheter om totalt 2 791 kvm BOA. Fastigheterna är utrustade med solceller och är energieffektiva.

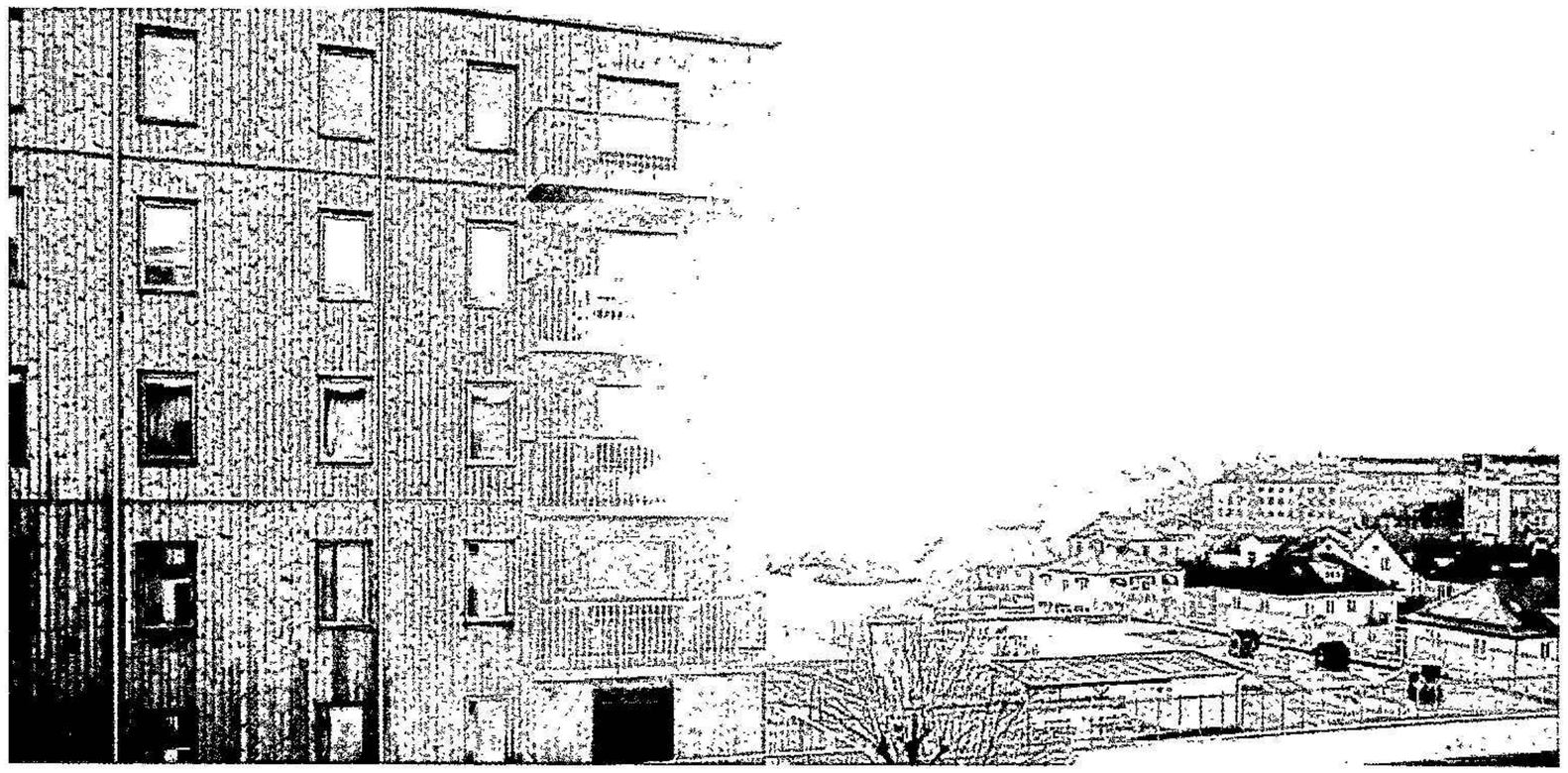
Refinansiering av cirka 500 Mkr i Swedbank. Ny löptid är cirka 2 år från förlängningen.

Räntesäkringar om 650 Mkr har tecknats på löptider från 5–10 år och med ett fast pris på mellan 2,51–2,95 procent.

Inflyttning av den tredje etappen med 6 nyproducerade hyreslägenheter i Östra Rödeby, Karlskrona. Projektet om 18 hyreslägenheter är nu klart och inflyttat.

Händelser efter periodens utgång
Brinova prioriterar tillväxt och likviditet och därför föreslår styrelsen till bolagsstämman att ingen utdelning lämnas för år 2023.

Lugnet 9, Bromölla
Byggstart under kvartal 3 med ombyggnad av äldreboende till trygghetsboende, 23 hyreslägenheter.



Bajonetten 3, Kristianstad
Fastighet som omfattar tre huskroppar med totalt 94 hyreslägenheter i varierande storlekar samt en livsmedelsbutik. Centrumnära läge med stads- och regionbuss strax utanför och ett par minuters gångavstånd till tågstation. Inflyttning har skett under kvartal 1.

2024053006535

Räntebärande skulder

Brinovas skuldsättning är vid varje tillfälle väl avvägd för fortsatt tillväxt och för att balansera en finansiell trygghet och kapacitet mot en attraktiv avkastning.

Finanspolicy
Styrelsen anger och beslutar om riktlinjer för bolagets agerande på finansmarknaden. Det sker genom att styrelsen fastställer finanspolicyn och fattar enskilda beslut i strategiska frågor. Finanspolicyn ska ses som ett ramverk som anger styrning och riktlinjer för finansförvaltningen i Brinova, vars syfte är att stödja Brinovas affärsidé. Val av finansiella instrument och arbetsmetoder samt motparter ska ske i enlighet med finanspolicyns fastställda mandat på ett sätt som optimerar det ekonomiska utfallet för koncernen.

Finansförvaltning
Brinovas finansförvaltning som regleras i finanspolicyn svarar för att kapitaltillförsel och likviditet tryggas, att betalningssystemen är ändamålsenliga och att koncernens riskexponering hålls inom angivna ramar. Finanspolicyn reglerar hur kapitaltillförsel ska säkras. Brinova eftersträvar en balans mellan kort- och långfristig upplåning uppdelad på ett antal finansieringskällor. Bolaget ska ha minst fem kreditgivare i låneportföljen. All upplåning ska ske i svensk valuta. För att hantera ränterisker använder Brinova finansiella instrument som ränteswappar.

Bolagets räntebärande skulder utgörs idag av endast banklån.

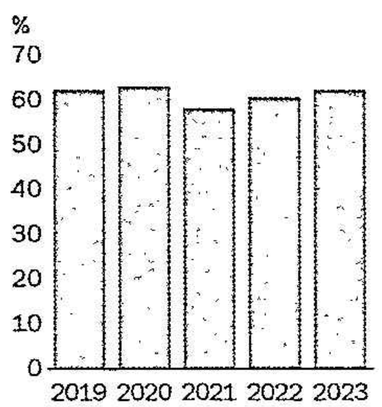
Kapitalstruktur
Koncernen är, på balansdagen, finansierad dels via eget kapital som uppgick till 2 823,5 Mkr (3 161,2) dels via skulder till kreditinstitut som uppgick till 5 160,4 Mkr (5 125,4) vilket motsvarar en soliditet om 33,1 procent (35,6). Brinovas långsiktiga soliditetsmål är en kvot som ska överstiga 30 procent.

Rörelsekapital och kassaflöde
Fastighetsförvaltning binder begränsat rörelsekapital då fastighetsintäkter betalas i förskott medan merparten av kostnaderna betalas i efterskott. Detta innebär att det normalt inte finns något rörelsekapital i förvaltningen att finansiera.

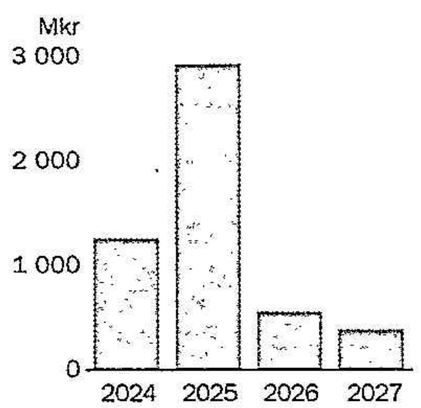
Förvärv kräver dock ett utökat rörelsekapital som bolaget finansierar med löpande kassaflöden och lån inom ramen för bolagets finanspolicy.

Det löpande kassaflödet före förändringar av rörelsekapital har under året minskat med 20,4 Mkr till 134,2 Mkr (154,6). Periodens kassaflöde uppgick till -47,8 Mkr (103,9). Likvida medel vid årets slut uppgick till 125,9 Mkr (173,7).

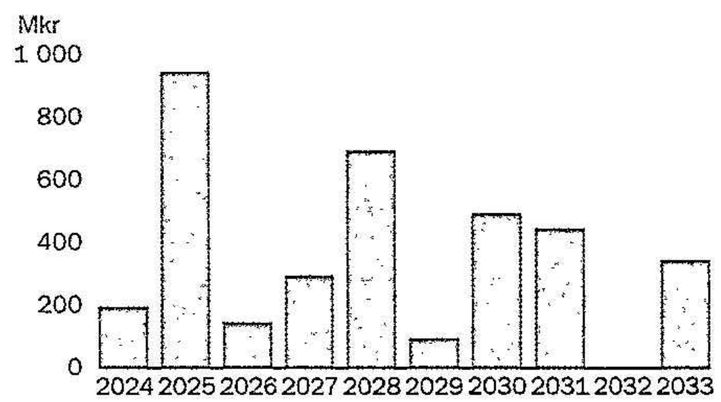
Belåningsgrad netto



Låneförfall



Swapförfall, slutår



Brinovas styrelse och ledning styr verksamheten utifrån finansiella mål som primärt fokuserar på en lönsam tillväxt kombinerat med finansiell stabilitet. För att nå dessa mål har strategier utarbetats som sedan följs upp genom ett antal interna operativa mål.

Signerat 2024-03-25 12:58:08 UTC

Oneflow ID 7021320 Sida 47 / 115

Skulder till kreditinstitut
Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick till 5 160,4 Mkr (5 125,4) uppdelat på lån från sju nordiska banker. Ökningen består av nyupptagna lån för finansiering av fastighetsförvärv.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgår till 1,7 år (2,2). Av den totala skulden är 25 procent (21) kortfristig. Brinova arbetar med att trygga den långsiktiga kapitalförsörjningen, bland annat genom att kontinuerligt föra en dialog med de aktuella bankerna avseende förlängning eller refinansiering. Nettobelåningsgraden vid utgången av det fjärde kvartalet uppgick till 60,9 procent (58,7) och räntetäckningsgraden uppgick till 1,8 ggr (2,4). Brinovas långsiktiga mål för räntetäckningsgraden är att den inte ska understiga 1,75 gånger.

Startår	Slutår	Ränta, %	Mkr
2016	2024	0,8	100,0
2019	2024	-0,1	100,0
2019	2025	0,6	100,0
2019	2025	0,0	100,0
2022	2025	0,3	750,0
2016	2026	1,1	100,0
2019	2026	0,0	50,0
2018	2027	1,3	100,0
2019	2027	0,8	100,0
2021	2027	0,7	100,0
2018	2028	1,2	200,0
2023	2028	2,5	200,0
2023	2028	2,9	300,0
2021	2029	0,8	100,0
2020	2030	0,0	300,0
2023	2030	2,8	200,0
2021	2031	0,2	200,0
2021	2031	0,5	150,0
2023	2031	2,7	100,0
2023	2033	3,0	150,0
2023	2033	2,7	200,0
Totalt			**3 700,0**

Ränterisker
Skulderna löper med rörlig ränta, främst kopplad till Stibor 3 månader med tillägg av marginal. Den genomsnittliga räntan per balansdagen uppgick till 3,6 procent (3,1). Brinova använder sig av räntederivatinstrument i form av swappar för att erhålla en lägre risknivå i låneportföljen. Innehavet och översiktliga villkor finns i tabellen nedan. Periodens värdeförändring på Brinovas innehav av ränteswappar uppgår till -143,2 Mkr (218,3) vilket innebär att marknadsvärdet uppgår till 76,1 Mkr (219,4). Värdeförändringen för räntederivaten påverkar inte kassaflödet, när derivatens löptid gått ut är alltid värdet noll. I enlighet med IFRS 9 redovisas räntederivaten till verkligt värde. De klassas i nivå 2 enligt IFRS 13.

Period (år)	Lånebelopp, Mkr	Ränta, %[1)]	Andel, %
< 1	1 663	8,5[1)]	32
1–2	947	0,3	18
2–3	150	0,8	3
3–4	300	0,9	6
4–5	700	2,3	13
5–6	100	0,8	2
6–7	500	1,1	10
7–8	450	0,9	9
9–10	350	2,8	7
Totalt	**5 160**	**3,6**	**100**

[1)] Genomsnittlig kreditmarginal för rörlig ränta är inte utfordelad i det tidssegment då derivaten förfaller, varför snitträntan år <1 år ej reflekterar aktuell kreditränta vid upplåning. Snittränta år <1 år exklusive derivat uppgår till 5,6%. Snitträntan redovisas inklusive kostnad för outnyttjade lånelöften.

Period (år)	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
< 1	1 386	1 268	118
1–2	2 934	2 934	0
2–3	564	564	0
3–4	394	394	0
Totalt	**5 278**	**5160**	**118**

Hjärup 4:306, Staffanstorp
Tillträde av fastigheten under kvartal 3. Bostadsyta om cirka 2 000 kvm fördelat på 34 hyreslägenheter, 2-3 RoK. Fastigheten håller hög kvalité avseende materialval och utrustning. Solceller är installerade på taket och sex parkeringsplatser med elbilsladdare finns att tillgå för hyresgäster. Ett mycket fint läge i Hjärup, intill en stor grönskande park med direkt närhet till livsmedelsbutik, vårdcentral, skolor och förskolor samt ett kort pendlingsavstånd med tåg till Lund och Malmo.

✓ Signerat 2021-03-25 12:58:08 UTC

ÅRSREDOVISNING OCH HÅLLBARHETSRAPPORT 2020 OneFlow ID 7021320

20240530065536

Brinovaaktien och ägarna

Brinova arbetar för att ge ägarna en långsiktigt hållbar och konkurrenskraftig avkastning på sin investering, till en balanserad risk. Långsiktigt substansvärde har minskat med 7 procent under 2023. För hela planeringsperioden 2019–2023 är ökningen 37 procent.

Brinovas aktie är noterad på Nasdaq Nordic Mid Cap i sektorn Real Estate. Aktien handlas under benämningen BRIN B.

Kursutveckling och omsättning
Kursen minskade under 2023 med cirka 25 procent från 25,80 den 31 december 2022 till 19,35 den 31 december 2023. Börsvärdet på balansdagen uppgick till cirka 1 891 Mkr (2 521). Som lägst handlades aktien till 13,00 kronor den 20 oktober och som högst till 31,00 kronor den 23 januari. Börsen som helhet, mätt som Nasdaq Stockholms index OMXSPI, ökade med cirka 15 procent. Fastighetsindexet Carnegie Real Estate Index (CREX) ökade med cirka 16 procent. Under året omsattes på Nasdaq Stockholm 9 642 712 B-aktier, motsvarande en omsättningshastighet på cirka 12 procent.

Aktier och aktiekapital
Aktiekapitalet i Brinova ska utgöra lägst 160 000 000 kronor och högst 640 000 000 kronor. Antalet aktier ska uppgå till lägst 40 000 000 och högst 160 000 000. Aktiekapitalet i Brinova Fastigheter AB uppgick, per den 31 december 2023 till 390,9 Mkr (390,9). Aktiekapitalet är fördelat på 97,7 miljoner stamaktier (97,7) varav 19,2 miljoner aktier (19,2) är av serie A som berättigar till 10 röster och 78,5 miljoner aktier (78,5) av serie B som berättigar till en röst. Kvotvärdet per aktie är 4,00 kronor (4,00). Varje röstberättigad får vid årsstämman rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädda aktier. Aktierna är inte föremål för några begränsningar i rätten att överlåta dem.

Läs mer om aktiekapitalets utveckling på sidan 92, not 26 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital.

Likviditetsgaranti
ABG Sundal Collier är likviditetsgarant för bolagets aktier. ABG förbinder sig därigenom att fortlöpande ställa köp- och säljkurser i Brinovas aktie.

Syftet är att minska prisskillnaden mellan köp- och säljkurs och att öka volymen i aktiens orderbok. Likviditetsgarantin ger Brinova en högre likviditet i aktien, vilket ger en mer rättvisande värdering och en lägre riskpremie för investerarna.

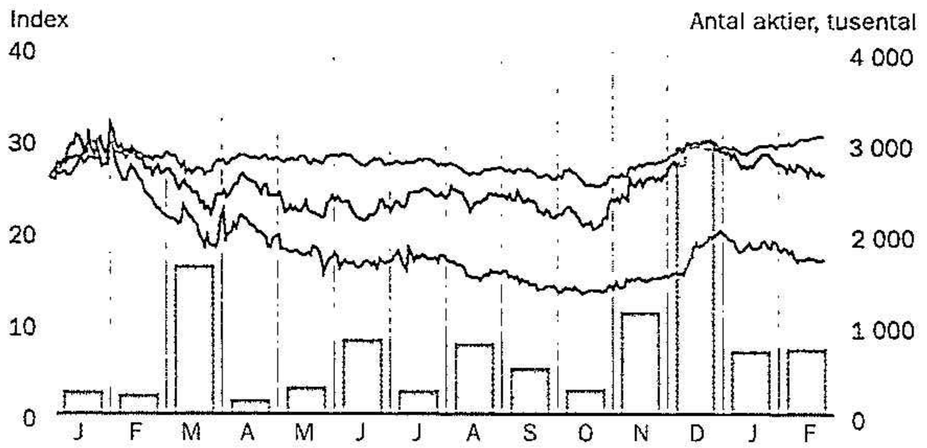
Substansvärde
Substansvärdet är bolagets samlade kapital som bolaget har att förvalta för att skapa såväl en värdeutveckling som direktavkastning till ägarna. Med tillgångar och skulder upptagna till verkligt värde kan substansvärdet beräknas utifrån bolagets egna kapital. Hänsyn bör dock tas till skatteeffekter.

Långsiktigt substansvärde beräknas till 31,56 kr/aktie (34,10). Det motsvarar 163 procent (125) av Brinovas aktiekurs på balansdagen.

Substansvärde

	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	2 823,5	28,9
Återläggning		
Uppskjutna skatter	336,0	3,4
Räntederivat	-76,1	-0,8
Långsiktigt substansvärde	**3 083,4**	**31,6**

Kursutveckling



10 största ägare, 2024-02-29

Namn	Antal A-aktier, tusental	Antal B-aktier, tusental	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Backahill AB	9 400	14 096	24,0	40,0
Fastighets AB Balder	7 400	11 020	18,9	31,4
ER-HO Förvaltning AB	2 400	7 716	10,4	11,7
Bevaclean AB		7 498	7,7	2,8
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB		5 642	5,8	2,1
SEB Investment Management AB		4 238	4,3	1,6
Verdipapirfondet First Nordic Real Estate		3 700	3,8	1,4
Verdipapirfondet Odin Eiendom		3 380	3,5	1,2
Lannebo Fonder		2 100	2,1	0,8
Prior & Nilsson Fond- och Kapitalförvaltning AB		1 963	2,0	0,7
Övriga aktieägare		17 162	17,5	6,3
Summa	**19 200**	**78 515**	**100,0**	**100,0**

Signerat 2024-03-25 12:58:08 UTC
Oneflow ID 7021320 Sida 49 / 115

Utdelningspolicy och utdelning
Brinova prioriterar tillväxt och likviditet och därför föreslår styrelsen stämman att ingen utdelning ska lämnas för verksamhetsåret 2023. Brinova har, i affärsplanen för perioden 2022–2024, som långsiktig målsättning att lämna utdelning till sina aktieägare med 30 procent av förvaltningsresultatet efter schablonberäknad skatt, efter att bolagets tillväxtmål om en fastighetsportfölj om 10 Mdkr har uppnåtts.

Utdelning får endast ske till ett sådant belopp att det efter utdelning finns full teckning för bolagets bundna egna kapital och endast om utdelningen framstår som försvarlig med hänsyn till:

- de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet
- bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt enligt den så kallade "försiktighetsregeln".

Incitamentsprogram
Brinova har inga aktiebaserade incitamentsprogram.

Fördelning storlek på aktieinnehavet	Antal	Andel av kapital %	Andel av röster, %
1–500	2 062	0,3	0,1
501–1 000	435	0,4	0,1
1 001–5 000	523	1,3	0,5
5 001–10 000	105	0,8	0,3
10 001–15 000	46	0,6	0,2
15 001–20 000	23	0,4	0,2
20 001–	109	96,2	98,6
Summa	**3 303**	**100,0**	**100,0**

	2023	2022	2021	2020	2019
Börskurs vid årets slut, kr	19,4	25,8	49,8	28,6	31,6
Kursutveckling under året, %	-25,0	-48,2	74,1	-9,5	82,7
Högst betalt under året, kr	31,0	52,0	57,2	34,9	31,6
Lägst betalt under året, kr	13,0	18,0	27,9	17,5	16,9
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,4	1,6	1,7	1,5	1,5
Resultat per aktie, kr	-3,5	3,0	4,4	2,0	2,4
p/e-tal	et	9	11	14	13
Eget kapital per aktie, kr	28,9	32,4	29,4	23,5	20,9
Antal aktier vid årets slut, miljoner	97,7	97,7	97,4	84,4	72,3
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	97,7	97,6	90,7	79,1	72,3

Ägare
Per den 29 februari 2024 hade Brinova 3 443 aktieägare (3 354). Största ägare är Backahill AB med 24,0 procent (24,0) av kapitalet och 40,0 procent (40,0) av rösterna. Fastighets AB Balder var näst största ägare med 18,9 procent (18,9) av kapitalet och 31,4 procent (31,4) av rösterna. Utöver dessa två och den tredje största ägaren ER-HO Förvaltning AB med 10,4 procent (10,4) av kapitalet och 11,7 procent (11,7) av rösterna hade ingen ytterligare ägare mer än 10,0 procent av kapitalet och rösterna.

På avstämningsdagen uppgick det utländska ägandet till 9,5 procent (9,6). Det svenska ägandet fördelades på juridiska personer med 84,4 procent (84,9) av kapitalet med 94,4 procent (94,5) av rösterna och fysiska personer med 6,1 procent (5,6) av kapitalet med 2,2 procent (2,0) av rösterna.

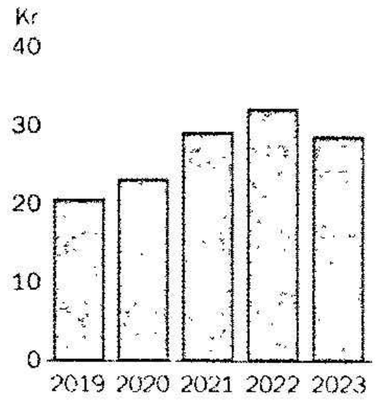
Brinova ägde inga egna aktier i bolaget.

Aktiemarknadsinformation
Brinova lämnar snabb, samtidig, korrekt och tillförlitlig information till befintliga och potentiella aktieägare och andra intressenter. Bolaget lämnar pressreleaser, delårsrapporter kvartalsvis, en bokslutskommuniké samt årsredovisning för hela verksamhetsåret. Dessutom medverkar Brinova löpande på olika kapitalmarknadsmöten arrangerade av banker och branschen. På Brinovas webbplats www.brinova.se finns aktuell information om Brinova som exempelvis pressmeddelanden och finansiella rapporter. Dessa kan också beställas direkt av Brinova per telefon eller via mail.

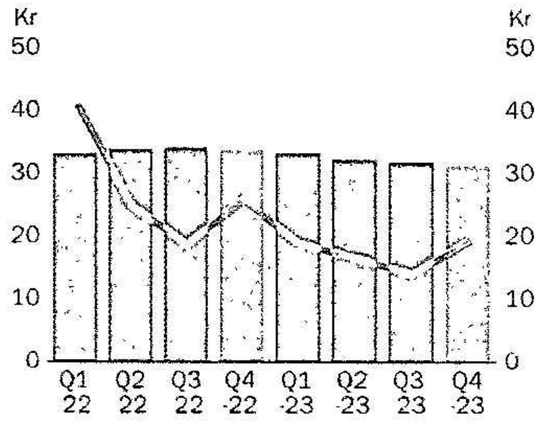
Kalendarium

2024-04-25	Delårsrapport januari–mars 2024
2024-05-07	Årsstämma 2024
2024-07-12	Delårsrapport januari–juni 2024
2024-10-24	Delårsrapport januari–september 2024

Eget kapital per aktie, kr



Långsiktigt substansvärde vs aktiekurs



IR-kontakt

Malin Rosén, vVD och CFO.
malin.rosen@brinova.se

Per Johansson, VD.
per.johansson@brinova.se

2024053006537

Möjligheter och risker

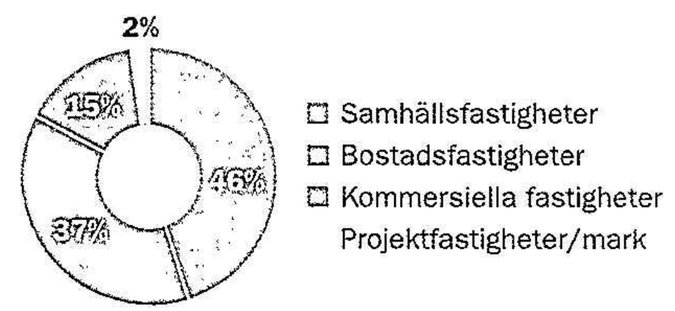
All företagsamhet handlar om att, till gagn för bolaget och alla dess intressenter, dra fördel av de möjligheter som en definierad marknad erbjuder och på bästa sätt hantera de risker som är förknippade med verksamheten. Rätt hanterat skapar det värde likväl som en bristfällig riskhantering kan få negativa konsekvenser.

Risk definieras som osäkerheten om en händelse kommer att inträffa och dess påverkan och konsekvenser på företagets förmåga att uppnå sina verksamhetsmål inom en given tidsperiod. Riskhantering är en viktig del i styrningen av Brinovas verksamhet. Den innefattar att löpande identifiera, prioritera, hantera och följa upp de risker som alltid är förknippade med en kommersiell verksamhet.

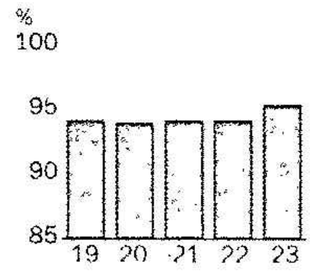
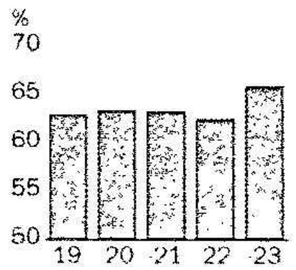
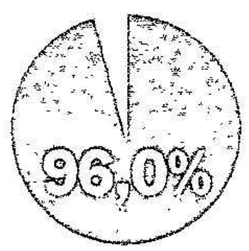
Identifierade risker
För risker, som kan uppkomma i den löpande verksamheten och av beteenden som kan påverka företagets varumärke och förtroende, har styrelsen och ledningen utarbetat policyer, instruktioner och mandat som löpande följs upp.

Risker utanför bolagets kontroll
Risker som bygger på händelser som Brinova inte kan påverka men som kan leda till verksamhetsavbrott utvärderas löpande. För att reducera skadeverkan tecknas väl avvägda försäkringslösningar. Även eventuella risker för skada på människor eller egendom som kan ha uppkommit som en följd av Brinovas agerande hanteras med försäkringslösningar till motsvarande värden som kan täcka tänkbara skador.

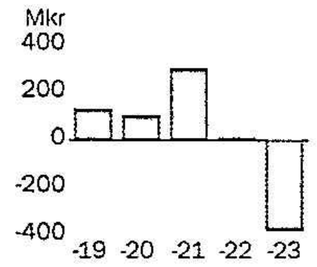
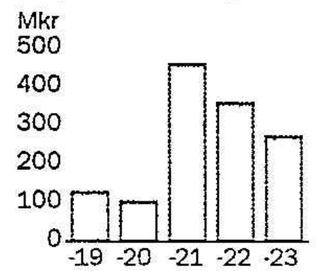
I utvärderingen av riskerna prioriteras hanteringen av dessa så att de risker som, om de skulle inträffa, har den för tillfället största påverkan på bolaget. Det vill säga en avvägning mellan sannolikheten att risken ska inträffa och den skada som kan uppkomma. I de nedan definierade riskerna står symbolerna för:
◯ lågt mellan ☐ högt riskvärde.

Risk	Hantering	Exponering	Riskvärde
Strategiska risker			
Fastighetsförvärv Fastighetsförvärv sker oftast i bolagsform. Historiska beslut och åtgärder samt den framtida resultatutvecklingen i de förvärvade bolagen kan påverka resultatet.	Brinova har en god kompetens för att kunna göra en korrekt bedömning av förvärvens framtida potential. Inför varje förvärv gör Brinova en omfattande teknisk, miljömässig, legal och skattemässig due diligence för att minimera riskerna knutna till historiska beslut och åtgärder. Ansvarig: VD		
Operativa risker			
Hyresintäkter och hyresnivå För samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter råder marknadshyror. Nyproduktion och efterfrågan påverkar hyresnivåerna. Till skillnad från samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter omfattas bostadsfastigheter av regleringar som bland annat innebär att den så kallade bruksvärdesprincipen bestämmer hyressättningen. En viss överetablering kan noteras avseende privata aktörer inom vård och omsorg, signaler kommer att de ej kan fylla alla tillgängliga platser. Utvecklingen av centrumhandeln har påverkats av ändrade köpmönster (digitalisering).	Efterfrågan på lokaler i samhällsfastigheter är i regionen god. Avtal skrivs på löptider upp till 25 år och hyresnivån är reglerad via indexavtal. Brinova för en proaktiv dialog med de privata aktörerna inom vård och omsorg för att se behov och eventuell omställning. För övriga kommersiella avtal regleras hyresnivåerna successivt då avtalen normalt sträcker sig 3–5 år. I kommersiella fastigheter är befintliga lokalhyreskontrakt normalt sett helt eller delvis bundna till konsumentprisindex, d.v.s. helt eller delvis inflationsjusterade. Risknivån för kommersiella lokaler såsom kontor, handel och restauranger är högre då dessa verksamheter påverkas i större utsträckning av konjunkturförändringar. Dessa lokaltyper är dock en marginell andel av den totala fastighetsportföljen och får därför en mindre påverkan. Brinova arbetar med att hitta alternativa användningsområden för lokaler, t ex kommunal verksamhet eller konvertering till bostäder. Efterfrågan på bostäder är stor i alla de kommuner som Brinova verkar i, bolaget arbetar aktivt med att renovera lägenheter till modern standard och därmed höja hyresnivån. Ansvarig: VD	**Hyresvärde** 	◯

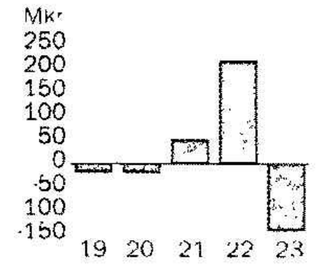
Signerat 2024-03-25 12:58:08 UTC
Oneflow ID 702320
Sida 51 / 115

Risk	Hantering	Exponering	Riskvärde
Hyresintäkter – vakanser Förändringar i vakansgrad påverkar hyresintäkterna positivt eller negativt. Vakansgraden påverkas av bland annat den allmänna konjunkturutvecklingen, produktionstakten för nya fastigheter, förändring i infrastruktur samt befolkningstillväxt och sysselsättning.	Risken för ökande vakanser i beståndet bedöms vara liten med hänsyn till fastighetsbeståndets sammansättning av bostäder och samhällsfastigheter med långa kontrakt, bra lägen och stabila kunder. Brinovas kommersiella ytor har en potentiell högre risk för vakans men det uppvägs delvis av att dessa ytor primärt är belägna i anslutning till bolagets bostäder och samhällsfastigheter vilket gör dem attraktiva för olika servicefunktioner. Efterfrågan på bostäder är stor i alla de kommuner Brinova verkar i, vilket gör det lätt att hyra ut bolagets lägenheter till nya hyresgäster i samband med avflyttning. Efterfrågan på lokaler i samhällsfastigheter är i regionen god och förväntas att förbli så även fortsättningsvis. Återstående löptid följs upp kontinuerligt. Ansvarig: VD	**Uthyrningsgrad** 	
Hyresintäkter – kundförluster Kunder har inte alltid möjlighet att fullfölja sina åtaganden.	Brinovas största hyresgäster utgörs av kommuner, landsting eller andra myndigheter vilkas betalningsförmåga får anses som god. Brinova arbetar aktivt för att minimera risken för kundförluster, för alla nya hyresgäster, såväl bostads- som kommersiella hyresgäster, görs en kreditprövning innan avtal tecknas. I vissa avtal garanteras hyresgästens förpliktelser av moderbolag, borgen eller genom bankgaranti. Ansvarig: VD	**Andel av kontraktsvärde – tio största hyresgästerna, Mkr** Region Skåne 23 Karlskrona Kommun 23 Sparbanken Skåne AB 21 Landskrona Stad 21 Malmö Stad 20 Eslövs Kommun 14 Försäkringskassan 10 Attendo Sverige AB 9 Bromölla Kommun 9 Trafikverket 8 **158**	
Fastighetskostnader – drift och underhåll Kostnader för drift, underhåll och taxebundna kostnader som el och värme beror på prisnivåer och förbrukning. Ökar dessa mer än vad som kompenseras för genom avtalade hyror, kan det påverka resultatet. Även oförutsedda renoveringsbehov kan påverka resultatet.	Brinova arbetar löpande med att hitta kostnadseffektiva lösningar, inte minst på energiområdet. Brinova genomför kontinuerligt avtals- och villkorsöversyn för att ha kontroll på driftskostnaderna. Vid upphandlingar eftersträvas centrala avtal. Brinova har som mål att minst 50 procent av bedömd elvolym ska prissäkras. Brinova har inventerat sitt bestånd och lagt upp treårsplaner för fastighetsunderhåll. Därför utgörs oförutsedda kostnader som skulle kunna uppstå främst av skador för vilket Brinova har tecknat försäkringslösningar. Med en kraftig kostnadsinflation med kostnadsökningar främst inom energi ökar behovet av kostnadskontroll, nya lösningar och energieffektiviseringar. Ansvarig: VD	**Överskottsgrad** 	
Fastighetskostnader – tomträttsavgälder och fastighetsskatt En stor andel av kostnaderna avser fastighetsskatt och tomträttsavgälder där möjligheterna att påverka kostnadernas storlek är begränsad. Tomträttsavgälderna omförhandlas periodvis och vid respektive omförhandlings finns det inga garantier för att tomträttsavgälden inte stiger, vilket kan påverka resultatet	Kostnaden för fastighetsskatten i kommersiella fastigheter ersätts i de flesta hyresavtal av hyresgästen. Detsamma gäller samhällsfastigheter i den mån de beskattas, de flesta är klassade som specialfastigheter. Ökningar i tomträttsavgälder kompenseras ofta genom indexregleringar i, eller omförhandling av, hyreskontrakt. Huvuddelen av Brinovas fastigheter är friköpta. Kvarstående avtalstid på tomträttsavtal är 17–59 år. Ansvarig: VD	**Andel friköpta fastigheter, % av fastighetsvärde** 	

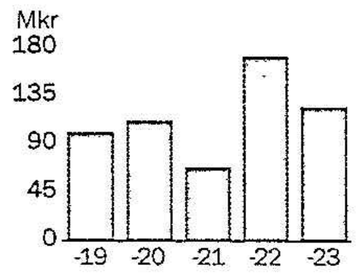
20240530065538

Risk	Hantering	Exponering	Riskvärde
Värdeförändringar fastigheter Fastighetsinnehavet redovisas till dess bedömda marknadsvärde. Detta innebär att förändrade marknadsvärden till följd av förändrade hyresnivåer och vakansgrader, ändrade krav på direktavkastning samt detaljplaneprocesser, tillgång och villkor för finansiering kommer att påverka Brinovas finansiella rapporter.	Fastighetsbeståndets sammansättning av bostäder och samhällsfastigheter med långa kontrakt, lägen och stabila kunder ger goda förutsättningar att bibehålla fastighetsvärdena även i sämre konjunktur. Förändringar inom det kommersiella beståndet påverkar marginellt då andelen är liten. En planerad utveckling av Brinovas projektportfölj i form av byggrätter kommer också i framtiden att skapa värdetillväxt i beståndet. Brinova värderar varje kvartal sina fastigheter externt av ett auktoriserat (Rics eller Samhällsbyggarna) värderingsinstitut. I takt med ökade marknadsräntor påverkas fastighetsvärdena vilket delvis justeras med ökande hyror. Här kommer kostnadskontrollen och uthyrningsarbetet bli ännu mer viktigt för att kunna balansera fastighetsvärdena. Ansvarig: VD	**Orealiserade värdeförändringar** 	☐
Projekt Vid genomförande av projekt är riskerna främst relaterade till tidsplan och kostnadsnivå, men även att marknadens behov förändras innan fastigheten är klar att tas i bruk.	Brinova har en god kompetens och lång erfarenhet av att kunna göra en korrekt bedömning av projektens framtida potential som också genomförs under strikt kontroll. Inför varje projekt gör Brinova en omfattande bedömning av projektets ekonomiska förutsättningar, och vid nybyggnation görs marknadsbedömningar av efterfrågan och betalningsviljan på orten. I många fall kompenseras Brinova av eventuella kostnadsökningar av investeringstillägg i hyresavtal. Projektstart villkoras för alla projekt utom bostadsprojekt av att hyreskontrakt påtecknats. En noggrann uppföljning görs vid projektets avslutande. I en tid av ökade kostnader så görs samtliga projekt såsom totalentreprenader med fast pris. Ansvarig VD	**Projektutveckling** 	
Tekniska problem Riskförhållanden som är förknippade med den tekniska driften av fastigheten, såsom risken för konstruktionsfel och andra dolda fel eller brister.	Vid varje förvärv genomförs en grundlig teknisk undersökning för att identifiera och reducera de risker som är förknippade med investeringen. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade. Bolaget har väl utarbetade rutiner för fastställande av periodiskt underhåll och rondering av fastigheternas tekniska system. Ansvarig: VD		◯
Personberoende Ett bolags framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang.	Brinova har en företags- och koncernledningsgrupp med god kunskap inom fastighetsutveckling, förvaltning och ekonomi. I och med Brinovas tillväxt så utökas kompetensbasen och minskar konsekvenserna vid personförändringar. Årliga personalundersökningar genomförs för att tidigt fånga upp signaler som kräver åtgärder. Ansvarig: VD	**Per Johansson:** VD sedan 2016. Han har över 30 års erfarenhet av fastigheter. Han har varit regionchef för Klövern AB och VD på Dagon AB samt Tribona AB. **Malin Rosén:** Vice VD sedan 2018 och CFO sedan 2015. Hon har 30 års erfarenhet av fastigheter. Hon har varit redovisningschef på tidigare Brinova AB och Catena AB.	
Intressekonflikter Det kan finnas potentiella intressekonflikter mellan huvudaktieägare, styrelsemedlemmar eller ledning i koncernen. Några styrelsemedlemmar och medlemmar av ledningen äger direkt eller indirekt aktier i bolaget och har möjlighet att påverka besluten i koncernen. Det skall i möjligaste mån undvikas att dessa medlemmars intresse skiljer sig från övriga aktieägares intressen.	Regler för närståendetransaktioner finns beskrivna i inköpspolicyn. Regler finns även angivna i koden för Svensk bolagsstyrning som bolaget följer. Reglerna kring närståendetransaktioner/inköp är tydliga och kräver styrelsens och/eller stämmans godkännande för alla typer av transaktioner. Ansvarig: VD	Antalet styrelseledamöter som är oberoende av bolagets närstående uppgick till sex av sex stycken. Antalet styrelseledamöter som är oberoende av bolagets större ägare uppgick till fyra av sex stycken.	◯
Bristfälliga rutiner och kontroll Bolaget kan lida skada som en följd av kriminellt eller ansvarslöst beteende från bolagets personal eller andra företrädare såsom underleverantörer. Risken finns att de inte uppfyller våra krav när det gäller arbetsrätt och mänskliga rättigheter. Oegentligheter kan skada vårt varumärke och bolag.	Brinova har tydliga policys och instruktioner om hur alla processer ska genomföras. En väl utvecklad intern kontroll som löpande följer upp verksamheten, ändamålsenliga administrativa system, samt kompetensutveckling bidrar till att minska risken för skada. I det fall skada trots allt skulle uppstå är bolaget försäkrat. Ansvarig: VD	Under de år Brinova har varit verksamt som fastighetsbolag, 2015–2023, har bolaget inte lidit någon skada som kan härledas till ett kriminellt eller ansvarslöst beteende.	◯

Signerat 2024-03-25 12:58:08 UTC
Oneflow-ID 7021320

Risk	Hantering	Exponering	Riskvärde
Oförutsedda händelser Ibland uppstår händelser såsom brand eller olyckor i fastigheterna eller på arbetsplatserna.	Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade. En krisplan finns för att hantera olika scenario som kan inträffa, och hur dessa i så fall ska hanteras, både i det akuta och det uppföljande läget. Utbildning har genomförts med samtlig personal. Ansvarig: VD		○
Finansiella instrument För att hantera ränterisken har Brinova finansiella instrument i form av räntederivat, så kallade ränteswappar. Räntederivaten redovisas löpande till verkligt värde i rapport över finansiell ställning.	Ett teoretiskt under- eller övervärde som inte är kassaflödespåverkande uppstår när marknadsräntorna förändras. Vid derivatens slutpunkt är under- eller övervärdet alltid noll. Bolaget agerar enligt mandat i finanspolicyn. Ansvarig: CFO	**Värdeförändringar derivat** 	○
Ränterisk Räntekostnaden utgör Brinovas enskilt största kostnadspost. Förändringar i marknadsräntor påverkar Brinovas resultat, både direkt via räntekostnad och indirekt via värdet på fastigheterna.	Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor, kreditinstitutens marginaler samt strategi för räntebindning. Brinova har en god dialog med samarbetsbankerna för att säkra marknadsmässiga lånevillkor. Brinova arbetar enligt finanspolicyn med räntebindning utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur. Räntebindning sker med räntederivat, i form av ränteswappar, för att begränsa ränterisker samt för att på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens genomsnittliga räntebindningstid. Ansvarig: CFO	**Ränteförfall** **År** / **Belopp, Mkr** / **Ränta, %[1]** / **Andel, %** < 1 / 1 663 / 8,5[1] / 32 1-2 / 947 / 0,3 / 18 2-3 / 150 / 0,8 / 3 3-4 / 300 / 0,9 / 6 4-5 / 700 / 2,3 / 13 5-6 / 100 / 0,8 / 2 6-7 / 500 / 1,1 / 10 7-8 / 450 / 0,9 / 9 9-10 / 350 / 2,8 / 7 **Totalt** / **5 160** / **3,6** / **100** [1] Genomsnittlig kreditmarginal för rörlig ränta är inte utfördelad i det tidssegment då derivaten förfaller, varför snitträntan år <1 år ej reflekterar aktuell kreditränta vid upplåning. Snittränta år <1 år exklusive derivat uppgår till 5,6%. Snitträntan redovisas inklusive kostnad för outnyttjade lånelöften.	□
Finansiering och refinansieringsrisk Brinovas finansiering består av banklån. Risken finns att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader när ett lån förfaller till betalning eller villkoren omförhandlas.	Finanspolicyn reglerar hur kapitaltillförsel ska säkras. Brinova eftersträvar en balans mellan kort- och långfristig upplåning uppdelad på ett antal finansieringskällor. Revolverande kreditfaciliteter har tecknats med långivare för att minska risken för brist på kapital. Omförhandlingar initieras i god tid för att fånga upp frågeställningar i ett tidigt skede av såväl omförhandlingar som förhandlingar om nytt kapital. Kvartalsvisa möten sker med befintliga banker och löpande även med nya möjliga finansieringskällor. En noggrann prognostisering görs av de finansiella åtagandena för att i god tid identifiera risken för att särskilda åtagande bryts. Ansvarig: CFO	**Kapitalbindning** **Period (år)** / **Avtalsvolym, Mkr** / **Utnyttjat, Mkr** / **Ej utnyttjat, Mkr** < 1 / 1 386 / 1 268 / 118 1-2 / 2 934 / 2 934 / 0 2-3 / 564 / 564 / 0 3-4 / 394 / 394 / 0 **Totalt** / **5 278** / **5 160** / **118**	

2024053006539

Risk	Hantering	Exponering	Riskvärde
Likviditetsrisk Likviditetsrisk innebär bristande tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för att kunna uppfylla betalningsåtaganden.	Brinova hanterar likviditetsrisken med outnyttjade lånelöften, checkräkningskredit samt likvida medel samt en noggrann likviditetsplanering med täta avstämningar. Bolaget har löpande kontakter med finansieringsinstitut för att säkerställa tillgången till likvida medel. Ansvarig: CFO	**Likvida medel vid periodens slut** 	
Legala risker			
Miljöförhållanden Såväl uppförandet av byggnader som den verksamhet som därefter bedrivs på fastigheter påverkar miljön. Företag som bedriver fastighetsförvaltning är därför föremål för miljö-, hälso- och säkerhetslagar och andra regelverk som relaterar till förvärv, ägande och förvaltning av fastigheter. Det finns risk att bolaget kan bli ansvarigt för sanering av föroreningar på befintliga eller i framtiden förvärvade fastigheter, oavsett om bolaget självt orsakat föroreningen eller ej. Risk finns även för att olika typer av extremväder som till exempel översvämningar kan drabba fastigheterna.	Vid varje förvärv undersöker och identifierar Brinova eventuella miljörisker via tekniska besiktningar. Även befintliga fastigheter analyseras, och skulle några miljörisker förekomma, upprättas åtgärdsplaner. Vidare genomför förvaltningen fortlöpande brandsyn, ronderingar och genomför besiktningar för att uppfylla obligatoriska myndighetskrav enligt förutbestämda och reglerade intervall. Ett fullgott försäkringsskydd för fastighetsportföljen syftar till att minimera riskerna för att behöva täcka eventuella skador vid till exempel extremväder. Ansvarig: VD	Under de år Brinova verkat som fastighetsbolag, 2015–2023, har inga incidenter som orsakat böter eller icke-monetära sanktioner till följd av miljölagstiftningen inträffat.	
Tvister Det är inte uteslutet att bolaget kan komma att bli inblandat i någon rättslig tvist eller något skiljeförfarande som kan få betydande effekt på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.	Brinova arbetar aktivt med att avtal och överenskommelser skall vara väl dokumenterade och genomarbetade. Vid tveksamheter konsulteras externa specialister för att säkerställa status. Ansvarig: VD	Under de år Brinova har varit verksamt som fastighetsbolag, 2015–2023, har bolaget inte lidit skada av några betydande tvister.	◯
Skada på person och egendom Brinovas tillgångar kan förstöras av brand, stöld eller annan påverkan. Likaså kan Brinova genom till exempel oaktsamhet orsaka skada på person eller annans egendom.	Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade. För eventuella ansvars- och förmögenhetsskador har försäkringar tecknats. Ronderingar av fastigheterna enligt fast schema genomförs för att upptäcka och åtgärda eventuella brister som kan skapa skada. Bolaget arbetar aktivt med arbetsmiljöfrågor enligt framtagna checklistor. Ansvarig: VD	Under de år Brinova har varit verksamt som fastighetsbolag, 2015–2023, har bolaget under 2018 haft en skada på en fastighet i form av brand. Den ekonomiska skadan täcktes fullt ut av Brinovas försäkringslösning.	◯

Signerat 2024-03-25 12:58:08 UTC
Oneflow-ID 7021320

Risk	Hantering	Exponering	Riskvärde
Lagar och tillstånd Att bedriva fastighetsverksamhet är i hög utsträckning beroende av lagar och andra förordningar samt myndighetsbeslut avseende exempelvis plan- och byggåtgärder, miljö, subventioner, säkerhet och byggnormer. Lagar och regelverk som omfattar fastighetsmarknaden styrs ofta av politiska åsikter och kan därför komma att ändras med kort varsel, vilket kan påverka koncernens dagliga verksamhet i olika avseenden. Förändringar i subventioner såsom investeringsstöd, skattelagstiftning och förordningar kan i betydande utsträckning påverka förutsättningarna för verksamheten. Synen på storleken och förekomsten av bolags-, mervärdes- och fastighetsskatt, liksom övriga pålagor och bidrag skiljer sig väsentligt mellan politiska partier och företagsskattelagstiftningen är ofta föremål för översyn. Vidare består en del av verksamheten av nyproduktion och utveckling av befintliga fastigheter. För att förvaltningsfastigheter och projekt ska kunna användas och utvecklas som avsetts kan det krävas olika tillstånd och beslut, t.ex. bygglov, detaljplaner och fastighetsbildningar.	Det politiska landskapet behöver löpande följas och utvärderas för att proaktivt förstå hur verksamheten behöver anpassas. Specialister och rådgivare, såsom extern skatteexpertis, anlitas för att hantera effekten av förändrade lagar och regleringar och Brinova följer noggrant och agerar öppet och transparent gentemot myndigheter. Transaktioner som innebar aggressiv skatteplanering ska inte genomföras. Vidare, som medlem i Fastighetsägarna har koncernen möjlighet att ständigt vara informerade och uppdaterade om frågor som påverkar dess vardag. Genom att på olika sätt vara aktiva i branschorganisationen kan koncernen också påverka frågor som rör fastighetsmarknaden i form av bostadspolitik, stadsutveckling, digitalisering och hållbarhet. Ansvarig: VD	Brinova följer noga utvecklingen på detta område.	
LOU I det fall en motpart i form av kommun, landsting eller statlig myndighet ej följer LOU, kan detta leda till att bolaget lider väsentlig skada i form av ogiltiga hyresavtal.	Brinova har en väl utarbetad policy och handlingsplan för att säkerställa att LOU efterföljs i alla delar. Ansvarig: VD		
GDPR Om bolaget bryter mot regelverket kan det medföra väsentliga böter.	Tydliga policys finns framtagna, samtlig personal är utbildad i frågan och rutiner finns för att säkerställa det löpande arbetet. Årlig digital utbildning med samtlig personal sker. Ansvarig: CFO		
Varumärkesrisk Det är viktigt att vi kan identifiera och hantera känsliga frågor. Om de inte behandlas på ett korrekt sätt riskerar vi att påverka förtroendet från våra intressenter och skada vårt anseende.	Regelbundna analyser för att identifiera känsliga frågor och riskerna förknippade med dessa. Ständig omvärldsbevakning, exempelvis av flödet i sociala medier ger oss möjlighet att följa aktuella frågor. Vår uppförandekod samt interna riktlinjer såsom policy för sociala medier skapar en tydlighet kring medarbetarnas förhållningssätt avseende varumärket. Ansvarig: CFO		

Känslighetsanalys

I tabellen redovisas hur värdet påverkas vid en förändring av vissa för värderingen antagna parametrar. Tabellen ger en förenklad bild då en enskild parameter troligtvisinte förändras isolerat.

Faktor	Förändring, %	Värdepåverkan, Mkr
Hyresintäkter	+/-5%	230,1/-230,1
Driftskostnader	+/-5%	-127,9/127,9
Direktavkastningskrav	+/-0,25%-enheter	-359,3/384,7

2024053006540

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står moderbolagets fria egna kapital. Brinova har som långsiktig målsättning att lämna utdelning till sina aktieägare, men prioriterar tillväxt och likviditet och därför föreslår styrelsen att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2023. Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

	Kr
Överkursfond	1 361 719 572
Balanserat resultat	1 408 560 359
Årets resultat	-337 623 966
	2 432 655 965
disponeras så att	
i ny räkning överförs	2 432 655 965
	2 432 655 965

Hammar 9:198, Kristianstad
Fastighet från 2019 med 60 hyreslägenheter fördelade på två punkthus i den attraktiva stadsdelen Hammar. Storleksfördelningen på lägenheterna är 1–3 RoK och håller hög kvalité avseende materialval samt utrustning. Digitaliserade låssystem till entréer med porttelefon. Fastigheten är utrustad med solceller och laddstolpar. Tilltalande utemiljö med mindre lekplats, grönyta med sittgrupp samt cykelförråd med sedumtak.

Signerat: 2024-03-25 12:58:08 UTC
Oneflow ID 7021320
Sida 57 / 115

Trehörningen 15, Kävlinge
Fastighet från 2018 med 46 bostadslägenheter om 2–4 RoK, fördelade i två huskroppar på 3 respektive 9 våningar. På fastigheten står där ytterligare en huskropp med ett LSS-boende. På endast ett par minuters gångavstånd finns tåg- och busstation, butiker, vårdcentral, bibliotek och badhus.

Finansiell information

20240530065 41

Innehåll

RAPPORTER

Koncernens rapport över totalresultat 60
Koncernens rapport över finansiell ställning 61
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital 62
Koncernens kassaflödesanalys 62
Moderföretagets resultaträkning 63
Moderföretagets rapport över totalresultat 63
Moderföretagets balansräkning 64
Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital 65
Moderföretagets kassaflödesanalys 65

NOTER

Not 1. Bolagsinformation 66
Not 2. Väsentliga redovisningsprinciper 66–69
Not 3. Väsentliga uppskattningar och bedömningar 69
Not 4. Finansiell riskhantering 69–73
Not 5. Information om rörelsesegment 74–75
Not 6. Hyresintäkter/Nettoomsättningens fördelning/ Övriga intäkter 75
Not 7. Leasingavtal – leasegivare 76
Not 8. Fastighetskostnader och central administration 76
Not 9. Arvode till revisorer 76
Not 10. Leasingavtal - leasetagare 76–77
Not 11. Anställda och personalkostnader 77–78
Not 12. Resultat från andelar i koncernföretag 78
Not 13. Finansiella intäkter och kostnader redovisade i totalresultatet 79
Not 14. Skatt på årets resultat 80–81
Not 15. Förvaltningsfastigheter 82–86
Not 16. Inventarier 87
Not 17. Nyttjanderättstillgångar 87
Not 18. Andelar i koncernföretag 87
Not 19. Specifikation av andelar i koncernföretag 88–90
Not 20. Andra långfristiga fordringar 91
Not 21. Fordringar hos/skulder till koncernföretag 91
Not 22. Kundfordringar 91
Not 23. Övriga fordringar 91
Not 24. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 91
Not 25. Likvida medel 91
Not 26. Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital 92
Not 27. Upplåning och räntederivat 92–93
Not 28. Andra långfristiga skulder 93
Not 29. Övriga skulder 93
Not 30. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 93
Not 31. Ställda säkerheter 94
Not 32. Eventualförpliktelser 94
Not 33. Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys 94–95
Not 34. Upplysning om transaktioner med närstående 95
Not 35. Händelser efter balansdagen 95
Not 36. Förslag till resultatdisposition 95

Signerat 2024-03-25 12:58:08 UTC

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	Not 1, 2, 3, 4, 5, 33, 34	2023	2022
Hyresintäkter	6, 7	491,6	443,9
Serviceintäkter	6, 7	21,8	19,9
Övriga intäkter	6	8,1	1,8
Fastighetskostnader	8	-182,7	-175,3
Driftsöverskott		**338,8**	**290,3**
Central administration	8, 9, 10, 11	-27,4	-26,8
Finansiella intäkter	13	3,8	1,0
Finansiella kostnader	10, 13	-180,2	-108,0
Förvaltningsresultat		**135,0**	**156,5**
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	15	1,4	-2,5
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	15	-380,2	15,6
Realiserade värdeförändringar derivat	27	0,0	58,7
Orealiserade värdeförändringar derivat	27	-143,2	159,6
Resultat före skatt		**-387,0**	**387,9**
Aktuell skatt	14	-0,5	-0,1
Uppskjuten skatt	14	49,8	-98,1
Årets resultat		**-337,7**	**289,7**
Årets övriga totalresultat		0,0	0,0
Årets totalresultat		**-337,7**	**289,7**
Årets resultat och årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-337,7	289,7
Innehav utan bestämmande inflytande		0,0	0,0
Resultat per aktie			
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	26	-3,5	3,0
Utdelning per aktie, kr		0,00[1)]	0,00

[1)] Styrelsens förslag till utdelning 2023

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	8 271,2	8 431,7
Rörelsefastigheter	15	0,0	0,0
Inventarier	16	1,6	1,5
Nyttjanderättstillgångar	17	3,9	5,6
Uppskjuten skattefordran	14	13,2	13,8
Derivatinstrument	27	76,1	219,4
Andra långfristiga fordringar	20	11,7	1,0
Summa anläggningstillgångar		**8 377,7**	**8 673,0**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	22	2,5	2,0
Övriga fordringar	23	5,0	23,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	24,8	17,2
Likvida medel	4, 25	125,9	173,7
Summa omsättningstillgångar		**158,2**	**216,0**
SUMMA TILLGÅNGAR		**8 535,9**	**8 889,0**

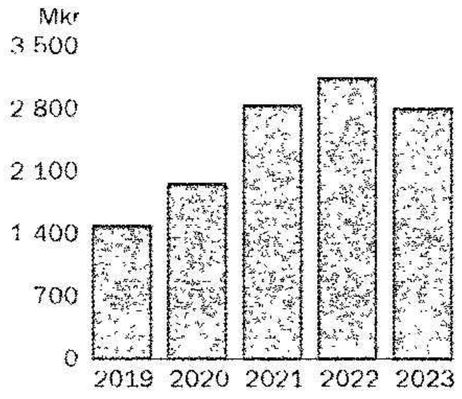
Mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	26		
Aktiekapital		390,9	390,9
Övrigt tillskjutet kapital		1 361,7	1 361,7
Balanserat resultat		1 408,6	1 118,9
Årets resultat		-337,7	289,7
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**2 823,5**	**3 161,2**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	14	349,2	399,6
Skulder till kreditinstitut	27, 31, 32	3 892,0	4 052,8
Leasingskulder	10	29,2	30,5
Andra långfristiga skulder	28	0,0	0,0
Summa långfristiga skulder		**4 270,4**	**4 482,9**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	27, 31, 32	1 268,4	1 072,6
Leverantörsskulder		31,3	55,2
Aktuella skatteskulder		0,0	1,3
Leasingskulder	10	2,7	3,0
Övriga skulder	29	9,4	7,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	130,2	105,5
Summa kortfristiga skulder		**1 442,0**	**1 244,9**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**8 535,9**	**8 889,0**

Signerat 2024-03-25 12:58:08 UTC
BRAINOVA FASTIGHETER AB
Oneflow ID 7021320
Sida 61 / 115

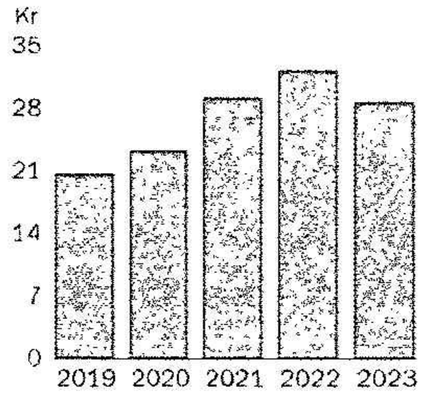
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående balans 2022-01-01	**389,6**	**1 351,1**	**1 118,9**	**–**	**2 859,6**
Årets resultat och årets totalresultat	–	–	289,7	–	289,7
Transaktioner med ägare:					
Nyemission	1,3	10,7	–	–	12,0
Emissionskostnader	–	-0,1	–	–	-0,1
Skatt på emissionskostnader	–	0,0	–	–	0,0
Utgående balans 2022-12-31	**390,9**	**1 361,7**	**1 408,6**	**–**	**3 161,2**
Årets resultat och årets totalresultat	–	–	-337,7	–	-337,7
Transaktioner med ägare:					
Nyemission	–	–	–	–	–
Emissionskostnader	–	–	–	–	–
Skatt på emissionskostnader	–	–	–	–	–
Utgående balans 2023-12-31	**390,9**	**1 361,7**	**1 070,9**	**–**	**2 823,5**

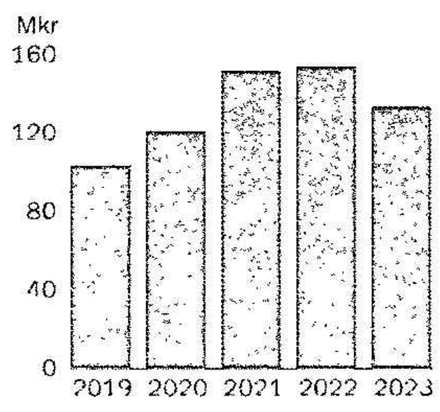
Eget kapital, Mkr



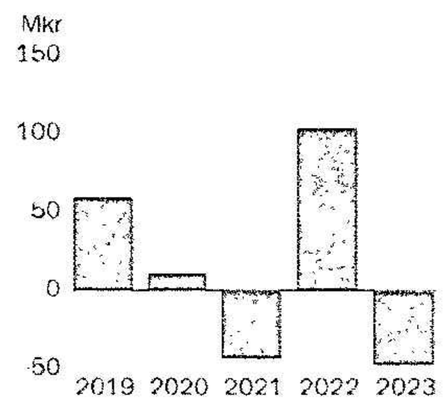
Eget kapital per aktie, kr



Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital



Kassaflöde, Mkr



Koncernens kassaflödesanalys

Mkr	Not 33	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-387,0	387,9
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Realiserade värdeförändringar		0,0	-58,7
Orealiserade värdeförändringar		523,4	-175,2
Resultat försäljning anläggningstillgångar		-1,4	2,5
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		1,1	0,5
Avskrivning nyttjanderättstillgång		2,8	2,5
Betald skatt		-4,7	-4,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**134,2**	**154,6**
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-1,1	10,5
Förändring av rörelseskulder		3,8	3,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**136,9**	**168,1**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-7,3	-138,2
Avyttring av förvaltningsfastigheter		9,6	-2,5
Investering i förvaltningsfastigheter		-279,9	-365,8
Förvärv av inventarier		-0,8	-0,7
Förändring finansiella tillgångar		0,0	8,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-278,4**	**-498,3**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		0,0	11,9
Upptagna lån		1 356,3	2 485,0
Leasingskulder		-2,8	-2,5
Amortering av lån		-1 259,8	-2 060,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**93,7**	**434,1**
Årets kassaflöde		**-47,8**	**103,9**
Likvida medel vid årets början		173,7	69,8
Likvida medel vid årets slut		**125,9**	**173,7**

20240530065543

Moderföretagets resultaträkning

Mkr	Not 1, 2, 3, 4, 33, 34	2023	2022
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	6, 7	67,6	65,2
Summa rörelsens intäkter		**67,6**	**65,2**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	6, 7, 8	-31,7	-31,7
Personalkostnader	8, 11	-51,2	-48,3
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8, 16	-13,4	-13,2
Summa rörelsens kostnader		**-96,3**	**-93,2**
Rörelseresultat		**-28,7**	**-28,0**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	12	10,7	8,4
Ränteintäkter och liknande resultatposter	13	85,7	70,4
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-56,4	-38,9
Resultat efter finansiella poster		**11,3**	**11,9**
Realiserade värdeförändringar derivat	27	0,0	58,7
Orealiserade värdeförändringar derivat	27	-68,5	12,9
Erhållna koncernbidrag		98,9	82,5
Lämnade koncernbidrag		-64,3	-71,9
Resultat före skatt		**-22,6**	**94,1**
Aktuell skatt	14	0,0	0,0
Uppskjuten skatt	14	6,9	0,4
Årets resultat		**-15,7**	**94,5**
Moderföretagets rapport över totalresultat			
Årets övriga totalresultat		0,0	0,0
Årets totalresultat		**-15,7**	**94,5**

Signerat 2024-03-25 12:58:08 UTC

Oneflow ID 7021320

Moderföretagets balansräkning

Mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	102,7	115,2
Inventarier	16	1,6	1,5
Summa materiella anläggningstillgångar		**104,3**	**116,7**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	18,19	966,0	859,0
Uppskjuten skattefordran	14	19,5	12,2
Fordringar koncernföretag	21	0,0	382,7
Derivatinstrument	27	0,0	54,8
Summa finansiella anläggningstillgångar		**985,5**	**1 308,7**
Summa anläggningstillgångar		**1 089,8**	**1 425,4**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	22	0,0	0,1
Fordringar hos koncernföretag	21	1 888,3	1 910,1
Övriga fordringar	23	0,8	0,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	14,3	7,7
Likvida medel	25	102,2	161,4
Summa omsättningstillgångar		**2 005,6**	**2 079,8**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 095,4**	**3 505,2**

Mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	26		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		390,9	390,9
Summa bundet eget kapital		**390,9**	**390,9**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 361,7	1 361,7
Balanserat resultat		359,9	265,4
Årets resultat		-15,7	94,5
Summa fritt eget kapital		**1 705,9**	**1 721,6**
Summa eget kapital		**2 096,8**	**2 112,5**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder kreditinstitut	27, 31, 32	120,3	123,3
Derivatinstrument	27	13,8	0,0
Uppskjuten skatteskuld	14	2,4	2,1
Summa långfristiga skulder		**136,5**	**125,4**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	27, 31, 32	1,8	370,1
Leverantörsskulder		4,3	4,6
Aktuella skatteskulder	14	0,5	0,2
Skulder till koncernföretag	21	837,0	875,8
Övriga skulder	29	4,0	3,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	14,5	13,5
Summa kortfristiga skulder		**862,1**	**1 267,3**
Summa skulder		**998,6**	**1 392,7**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 095,4**	**3 505,2**

20240530065544

Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Aktie-kapital	Över-kursfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2022-01-01	**389,6**	**1 351,1**	**265,4**	**2 006,1**
Årets resultat	–	–	94,5	94,5
Transaktioner med ägare:				
Nyemission	1,3	10,7	–	12,0
Emissionskostnader	–	-0,1	–	-0,1
Skatt på emissionskostnader	–	0,0	–	0,0
Utgående balans 2022-12-31	**390,9**	**1 361,7**	**359,9**	**2 112,5**
Årets resultat	–	–	-15,7	-15,7
Transaktioner med ägare:				
Nyemission	–	–	–	–
Emissionskostnader	–	–	–	–
Skatt på emissionskostnader	–	–	–	–
Utgående balans 2023-12-31	**390,9**	**1 361,7**	**344,2**	**2 096,8**

Moderföretagets kassaflödesanalys

Mkr	Not 33	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-22,6	94,1
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Realiserade värdeförändringar		0,0	-58,7
Orealiserade värdeförändringar		68,5	-12,9
Avskrivningar och nedskrivningar		13,8	13,2
Rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar			2,5
Betald skatt		-0,9	-0,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**58,8**	**37,5**
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		452,4	1 003,4
Förändring av rörelseskulder		-125,4	323,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**385,8**	**1 364,3**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1,0	-1,2
Försäljning av finansiella tillgångar		0,0	-2,5
Lämnade aktieägartillskott		-107,4	-27,7
Lämnade koncernbidrag		-64,3	-72,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-172,7**	**-103,4**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		0,0	11,9
Upptagna lån		0,0	223,6
Amortering av lån		-371,3	-1 463,8
Erhållna koncernbidrag		99,0	82,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-272,3**	**-1 145,7**
Årets kassaflöde		**-59,2**	**115,2**
Likvida medel vid årets början		161,4	46,2
Likvida medel vid årets slut		**102,2**	**161,4**

Signerat 2024-03-25 12:58:08 UTC

Oneflow ID 7021320

Noter

NOT 1. Bolagsinformation

Brinova Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556840-3918, har sitt säte i Helsingborg i Skåne län. Bolaget utgör moderbolag för en koncern med dotterföretag. Huvudkontorets adress är Stortorget 9, 252 20 Helsingborg. Moderbolagets aktier är noterade på Nasdaq Nordic Midcap i sektorn Real Estate (Ticker BRIN B).
Brinova är ett fastighetsbolag med fokus på fastighetsutveckling i södra Sverige. Verksamheten är inriktad på hyresbostäder och samhällsfastigheter men har också kompletterande kommersiella lokaler.

Verksamheten i moderföretaget, Brinova Fastigheter AB, består i huvudsak av koncernsamordnande uppgifter och tillgångarna består huvudsakligen av aktier och andelar i dotterföretag, som i sin tur äger fastigheter eller aktier i fastighetsbolag. Moderföretagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp, om inte annat anges, är angivna i miljoner kronor. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för publicering av styrelsen den 25 mars 2024 och föreläggs årsstämman den 7 maj 2024.

NOT 2. Väsentliga redovisningsprinciper

Grunder för koncernredovisningen
Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och International Financial Reporting Standards (IFRS), utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committée (IFRS IC) såsom de har godkänts av EU-kommissionen för tillämpning inom EU. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner), vilket specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen.

Förutsättningar vid upprättande av koncernens finansiella rapporter
Koncernredovisningen har upprättats med antagande om fortlevnad enligt anskaffningsvärdemetoden, med undantag av förvaltningsfastigheter och finansiella instrument, vilka värderats till verkligt värde.

Nya och ändrade redovisningsstandarder som tillämpas av koncernen
De nya eller ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft från och med den 1 januari 2023 har inneburit följande effekt på koncernens finansiella rapporter 2023:

Ändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter avseende upplysningar om redovisningsprinciper har inneburit att textmängden hänförligt till koncernens beskrivning av redovisningsprinciperna har reducerats samt anpassats till Brinovas särskilda förutsättningar.

Förändringen i IAS 12 Inkomstskatter avseende uppskjutna skatter på bland annat leasingavtal har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernen.

Nya eller ändrade redovisningsstandarder och nya tolkningar som ännu inte trätt i kraft
Ett antal nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar har publicerats, vilka träder i kraft 2024 eller senare.

Ändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter (klassificering av skuld)
Ändringarna syftar till att förtydliga när en skuld ska klassificeras som kortfristig, särskilt vid förekomsten av covenanter. Ändringarna ska enligt IASB, tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2024 eller senare. Tidigare tillämpning är tillåten. Ändringarna är inte godkända av EU. Ovan bedöms inte få någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas första gången.

Övriga nya och ändrade redovisningsstandarder
Inga av de övriga nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar förväntas innebära någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

Segmentsrapportering
Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapporteringen som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I Brinova har denna funktion identifierats som koncernledning, det vill säga den enhet inom Brinova som fattar strategiska beslut.

Konsolideringsprinciper
Dotterföretag
Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden, om förvärv av dotterbolag inneburit förvärv av rörelse och inte endast av tillgångar och skulder.

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av förvaltningsfastigheter som inte ingår i en rörelse, så kallat tillgångsförvärv, fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. En sådan transaktion ger inte upphov till goodwill. Uppskjuten skatt redovisas inte på de initiala temporära skillnaderna. Full uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader som uppkommer efter förvärvet. Samtliga förvärv av dotterföretag under 2023 och 2022 har redovisats som förvärv av tillgångar.

Rörelsens intäkter
Intäktsredovisning sker i resultaträkningen när kontroll har överförts till motparten.

Om det råder betydande osäkerhet avseende betalning, vidhängande kostnader eller risk och om säljaren behåller ett engagemang i den löpande förvaltningen som vanligtvis förknippas med ägandet sker ingen intäktsföring. Intäkterna redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller förväntas komma att erhållas med avdrag för lämnade rabatter.

Hyresintäkter
Hyresintäkter och hyresrabatter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtal. Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt redovisas som intäkt den period då ersättningen erhållits, i de fall inga ytterligare prestationer krävs från Brinovas sida.

Serviceintäkter
Serviceintäkter består i huvudsak av det som benämns vidarefakturering och intäkten redovisas i den period som den vidarefakturerade avgiften avser. För olika vidarefaktureringar kan distinktionen mellan huvudman och agent påverka intäktsredovisningen vilket i sin tur avgörs om Brinova agerar som huvudman eller agent. Brinova har gjort en analys om Brinova är huvudman eller agent för dessa tjänster och konkluderat att koncernen i sin roll som fastighetsägare i huvudsak agerar huvudman.

Intäkter från fastighetsförsäljning
Brinova redovisar intäkter och kostnader från förvärv och avyttringar av fastigheter vid den tidpunkt då kontroll övergått till köparen, vilket normalt sammanfaller med tillträdesdagen.

Vid bedömning av när kontroll övergår till säljaren beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Kriterierna för intäktsredovisning tillämpas på varje transaktion för sig. ≫

20240530065545

Rörelsens kostnader och finansiella intäkter och kostnader
Fastighetskostnader
I posten fastighetskostnader ingår kostnader för den löpande driften av koncernens fastigheter så som fastighetsskötsel, fastighetsadministration, reparationer och underhåll, taxebundna kostnader, fastighetsförsäkring samt övriga kostnader kopplade till fastigheterna.

Central administration
Här ingår kostnader på övergripande koncernnivå för bland annat koncernledning, personaladministration, marknad, IT och IR, revision samt finansiella rapporter.

Finansiella intäkter och kostnader
Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar, räntekostnader på lån och utdelningsintäkter. Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden.

Ränteintäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall.

Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts.

Värdering till verkligt värde
Verkligt värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. De olika nivåerna i verkligt värdehierarkin definieras enligt följande:
Nivå 1 – Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.
Nivå 2 – Andra observerbara indata för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar).
Nivå 3 – Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata).

Finansiella instrument
Redovisning och borttagande
En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar inklusive hyresfordringar, tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången.

Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

Klassificering och värdering av finansiella tillgångar
Koncernens skuldinstrument, vilka framgår av not 4 Finansiell riskhantering, tabell Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2023-12-31, redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar och leasingfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden.

Egetkapitalinstrument: koncernen innehar aktier och andelar som redovisas till verkligt värde via resultatet.

Derivat: klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Verkligt värde fastställs genom en diskontering av framtida kassaflöden med noterad marknadsränta för respektive löptid.

Klassificering och värdering av finansiella skulder
Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Derivat: klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning.

Verkligt värde fastställs genom en diskontering av framtida kassaflöden med noterad marknadsränta för respektive löptid.

Nedskrivning av finansiella tillgångar
Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället.

Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar inklusive hyresfordringar och avtalstillgångar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas den generella metoden (nedskrivningsmetod med tre stadier).

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. Metoden för kundfordringar, avtalstillgångar och hyresfordringar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. Övriga fordringar och tillgångar skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

Nedskrivningar av tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om en senare ökning av upplupet anskaffningsvärde objektivt kan hänföras till en händelse som inträffat efter det att nedskrivningen gjordes.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförbara till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Materiella anläggningstillgångar som består av delar med väsentligt olika nyttjandeperioder behandlas som separata komponenter av materiella anläggningstillgångar.

Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst eller förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/kostnad.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar
Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Inventarier och installationer skrivs av på fem år. Använda avskrivningsmetoder och tillgångarnas restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje års utgång.

Förvaltningsfastigheter
Med förvaltningsfastigheter avses fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheterna redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas därefter i balansräkningen till verkligt värde. Om koncernen påbörjar en ombyggnation av en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även under ombyggnationen som förvaltningsfastighet. Koncernen omklassificerar en fastighet från en förvaltningsfastighet endast när en ändring i användningsområdet sker. En ändring i användningsområdet sker när fastigheten uppfyller eller upphör att uppfylla definitionen av förvaltningsfastighet och det finns bevis för ändringen i användningsområdet. Omvärderingar av verkligt värde under löpande år finns närmare beskrivna i not 15 »

Signerat 2024-05-25 12:58:08 UTC
PRINOVA FASTIGHETER AB
Oneflow ID 7021320
Sida 67 / 115

Förvaltningsfastigheter. Värderingsmodellen innebär en nuvärdesberäkning av bedömda framtida betalningsströmmar. Brinova värderar löpande varje kvartal alla sina fastigheter externt. Fastigheter under uppförande och projektfastigheter värderas till nedlagda kostnader. Brinova tar inga projektvinster under uppförandets gång utan dessa redovisas först vid dess färdigställande. Brinova gör löpande uppföljningar av större hyresgästanpassningar och nybyggnationsprojekt för att säkerställa att inga projekt är värderade högre än det bedömda marknadsvärdet vid färdigställandet. Om så är fallet redovisas en orealiserad värdeminskning på projektfastigheten. Samtliga koncernens förvaltningsfastigheter bedöms vara i nivå 3 i värderingshierarkin.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Med realiserade värdeförändringar avses värdeförändringen under den senaste kvartalsrapporteringsperioden för sålda fastigheter. Med orealiserade värdeförändringar avses övriga värdeförändringar. Vid förvärv av fastigheter eller bolag, bokförs transaktionen vanligen per tillträdesdagen, eftersom risker och förmåner som följer av ägandet normalt övergår den dagen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet Rörelsens intäkter.

Ersättningar till anställda

Pensioner

Brinova har olika pensionsplaner. Pensionsplanerna finansieras vanligen genom betalningar till försäkringsbolag eller förvaltaradministrerade fonder, där betalningarna fastställs utifrån periodiska aktuariella beräkningar. Avtal om pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Brinova har avgiftsbestämda pensionsplaner samt i dotterbolagen, åtaganden avseende pensioner enligt den så kallade ITP-planen som enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering UFR 10, är en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare.

För räkenskapsåren 2023 och 2022 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa sina åtaganden enligt ITP-planen som en förmånsbestämd plan. Åtaganden enligt ITP-planen som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkningen när de uppstår.

Koncernen som leasetagare

Tomträtter

Tomträttsavtalen betraktas som eviga leasingavtal eftersom leasetagaren inte kan säga upp dem. Både nyttjanderättstillgångar och leasingskulder hänförliga till tomträttsavtal värderas till ett initialt belopp. Eftersom skulden anses vara evig amorteras den inte, utan leasingbetalningarna blir i sin helhet räntekostnader. Således är leasingskuldens värde oförändrat till nästa omförhandling av avgälden. Koncernen värderar nyttjanderättstillgångarna hänförliga till tomträttsavtal till verkligt värde och även deras värde anses oförändrat fram till nästa omförhandling av avgälden eftersom ingen avskrivning sker.

Omvärdering görs enbart om det tillkommer nya kontrakt eller någon större omförhandling, annars tillämpas samma diskonteringsränta.

Övriga nyttjanderättstillgångar

Koncernen redovisar nyttjanderättstillgångar i rapporten över finansiell ställning på inledningsdatumet för leasingavtalet, det vill säga det datum då den underliggande tillgången blir tillgänglig för användande. Nyttjanderättstillgångar värderas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar, samt justerat för omvärderingar av leasingskulden.

Leasingskulder

På inledningsdatumet för ett leasingavtal redovisar koncernen en leasingskuld motsvarande nuvärdet av de leasingbetalningar som ska erläggas under leasingperioden. Leasingperioden bestäms som den icke-uppsägningsbara perioden tillsammans med perioder att förlänga eller säga upp avtalet om koncernen är rimligt säkra på att nyttja de optionerna. Leasingbetalningarna inkluderar fasta betalningar (efter avdrag för eventuella förmåner i samband med tecknandet av leasingavtalet som ska erhållas), variabla leasingavgifter som beror på ett index eller ett pris (till exempel en referensränta) och belopp som förväntas betalas enligt restvärdesgarantier. Leasingbetalningarna inkluderar dessutom lösenpriset för en option att köpa den underliggande tillgången eller straffavgifter som utgår vid uppsägning i enlighet med en uppsägningsoption, om sådana optioner är rimligt säkra att utnyttjas av Brinova. Variabla leasingavgifter som inte beror på ett index eller ett pris redovisas som en kostnad i den period som de är hänförliga till.

För beräkning av nuvärdet av leasingbetalningarna använder koncernen den implicita räntan i avtalet om den kan fastställas och i övriga fall används koncernens marginella upplåningsränta per inledningsdatumet för leasingavtalet. Efter inledningsdatumet av ett leasingavtal ökar leasingskulden för att återspegla räntan på leasingskulden och minskar med utbetalda leasingavgifter. Dessutom omvärderas värdet på leasingskulden till följd av modifieringar, förändringar av leasingperioden, förändringar i leasingbetalningar eller förändringar i en bedömning att köpa den underliggande tillgången.

Tillämpning av praktiska undantag

Brinova tillämpar de praktiska undantagen avseende korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde. Korttidsleasingavtal definieras som leasingavtal med en initial leasingperiod om maximalt tolv månader efter beaktande av eventuella optioner att förlänga leasingavtalet. Leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde har av koncernen definierats som avtal där den underliggande tillgången skulle kunna köpas för maximalt 50 Tkr och utgörs i koncernen till exempel av kontorsinventarier. Leasingbetalningar för korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Koncernen som leasegivare

I egenskap av hyresvärd innehar koncernen operationella hyresavtal med kunder, se not 7 Leasingavtal – leasegivare. Redovisningsprinciper för redovisning av hyresintäkter framgår av stycket Rörelsens intäkter ovan.

Moderföretagets redovisningsprinciper

Moderföretaget tillämpar Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer).

Koncernbidrag

Moderföretaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln, vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner.

Obeskattade reserver och uppskjuten skatt

I juridisk person redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter i moderbolaget redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar samt tillägg för eventuella uppskrivningar.

I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde.

Avskrivningar på förvaltningsfastigheter i moderbolaget görs linjärt över nyttjandeperioden enligt följande:

Byggnader	1%
Ombyggnader	1–50%
Byggnadsinventarier	20%
Markanläggningar	5–10%
Markinventarier	20%

Inga avskrivningar görs på mark.

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderföretaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument i moderbolaget, »

20240530065546

utan moderbolaget tillämpar reglerna i enlighet med RFR 2. Detta innebär att moderbolaget redovisar finansiella instrument med utgångspunkt i anskaffningsvärdet i enlighet med reglerna i Årsredovisningslagen.

För koncerninterna fordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde redovisas en så kallad förlustriskreserv. Vidare innebär undantagen i RFR 2 att moderbolagets borgensåtaganden inte hanteras som en finansiell garanti enligt IFRS 9, utan istället hanteras utifrån reglerna i IAS 37 Avsättningar, Eventualförpliktelser och Eventualtillgångar. Således bedömer moderbolaget om det är sannolikt att ett utflöde av ekonomiska resurser kan komma att ske och beroende på bedömningen redovisar moderbolaget en avsättning eller en eventualförpliktelse.

Reglerna om redovisning av leasingavtal tillämpas inte i moderbolaget. Detta innebär att leasingavgifter redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden, och att nyttjanderättstillgångar och leasingskulder inte inkluderas i moderbolagets balansräkning. Identifiering av ett leasingavtal görs, d.v.s. att ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Nedskrivningar
De redovisade värdena för moderbolagets tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att utröna om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov.

Nedskrivningsprövning för materiella anläggningstillgångar samt andelar i dotterföretag mm
Om indikation på nedskrivningsbehov finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och verkligt värde minus försäljningskostnader. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden till en räntesats före skatt som ska beakta marknadens bedömning av riskfri ränta och risk förknippad med den specifika tillgången. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång ska tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov grupperas till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden (en så kallad kassagenererande enhet).

NOT 3. Väsentliga uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS och god redovisningssed, krävs det att företagsledningen gör bedömningar och antaganden som påverkar bokslutets redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Dessa bedömningar baseras på såväl historiska erfarenheter och andra faktorer som bedöms rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller om förutsättningarna ändras. Bedömningar och antaganden ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. De risker som bedöms ha ett avgörande inflytande på koncernens resultatutveckling samt kassaflöde är variationerna i hyresintäkter, fastighetskostnader, ränteförändringar och fastighetsvärderingar. Fastigheterna värderas till verkligt värde med värdeförändring i resultaträkningen vilket medför att resultatet kan variera såväl upp som ner under året. Fastighetsvärderingen påverkar även Brinovas finansiella ställning och nyckeltal. Vidare information om värderingsunderlag och värderingsmetod beskrivs i not 15 Förvaltningsfastigheter.

NOT 4. Finansiell riskhantering

Finanspolicy
Koncernens finansiella risktagande regleras av riskmandat fastställda av Brinovas styrelse. Finanspolicyn anger de övergripande reglerna för hur Brinovas finansfunktion ska hanteras och hur riskerna i finansverksamheten ska begränsas. Verksamheten finansieras med eget kapital och skulder, där huvuddelen av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Koncernens finansförvaltning bedrivs i Brinova Fastigheter AB, som ska tillse att kapitaltillförsel och likviditet tryggas, att finansiella riskexponeringar hålls inom av styrelsen beslutat mandat samt att betalningssystemen är ändamålsenliga. Rapportering sker till styrelsen kvartalsvis i enlighet med fastställda riktlinjer i finanspolicyn.

Finansiella riskfaktorer
Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker, vilka kan påverka bolagets finansiella ställning och resultat. I det följande beskrivs de huvudsakliga finansiella risker som Brinova-koncernen är exponerad för och hur ledningen valt att hantera dessa risker. Noten ska läsas tillsammans med de noter som närmare beskriver de finansiella tillgångar och skulder som koncernen har.

Finansieringsrisk – Likviditetsrisk
Koncernens verksamhet, i synnerhet avseende förvärv av fastigheter, finansieras till stor del genom lån från externa långivare. Räntekostnader är en betydande kostnadspost och upplåning en väsentlig del av den totala balansomslutningen. Koncernens verksamhet är bland annat att projektleda fastighetsutvecklingsprojekt, vilka kan komma att fördröjas eller drabbas av oförutsedda eller ökade kostnader – på grund av faktorer inom eller utom koncernens kontroll. I det fall sådana omständigheter inträffar kan det innebära att projekten inte kan slutföras innan lånen förfaller, eller att sådana ökade kostnader inte ryms inom beviljade kreditfaciliteter. I det fall en sådan situation uppstår, där Brinova inte erhåller erforderliga krediter eller krediter till oförmånliga villkor, skulle en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning uppstå.

Per den 31 december 2023 har koncernen en likviditet om 125,9 Mkr (173,7) samt en ej utnyttjad checkräkningskredit om 50,0 Mkr (50,0). Vidare har vi ej utnyttjade ramavtal uppgående till 68,0 Mkr (400,0). Likviditetsrisken hanteras, förutom med tillgång till likvida medel och checkräkningskredit som kan lyftas med kort varsel för att jämna ut svängningar i betalningsflöden även genom regelbundna likviditetsprognoser.

Enligt finanspolicyn ska nettoskulden huvudsakligen vara täckt av medelfristig och långfristig upplåning d.v.s. med en genomsnittlig kapitalbindningstid uppgående till 2–10 år. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick vid årsskiftet till 1,7 år (2,2).

Omförhandlingar initieras i god tid för att fånga upp frågeställningar i ett tidigt skede av såväl omförhandlingar och förhandlingar om nytt kapital. Kvartalsvisa möten sker med befintliga banker och löpande även med nya möjliga finansieringskällor.

I nedanstående tabell visas förfallostrukturen vid årets slut.

Låneförfall

Period, år	Lånebelopp, Mkr	Andel, %
<1	1 268,4	25
1–2	2 933,9	57
2–3	564,2	11
3–4	393,9	7
Totalt	**5 160,4**	**100**

Koncernens kreditfacilitet är förenad med villkor som består av ett antal finansiella nyckeltal, som till exempel belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Villkoren till kreditgivarna är utfärdade med betryggande marginal till Brinovas mål för finansförvaltningen enligt finanspolicyn. Målen är att uppvisa en soliditet om lägst 30 procent samt en belåningsgrad om högst 60 procent.

Signerat 2024-03-25 12:58:08 UTC
Onflow ID 7021320

Per den 31 december 2023 var soliditeten 33,1 procent (35,6) och nettobelåningsgraden 60,9 procent (58,7). Brinova arbetar löpande med uppföljning av sina lånevillkor och styrelsen tar del av resultatet.

Ränterisk

Koncernens ränterisk uppstår genom långfristig upplåning. Upplåning som görs med rörlig ränta utsätter Koncernen för ränterisk avseende kassaflöde. Koncernen har uteslutande upplåning mot Stibor, eller liknande, plus en marginal. Detta innebär att koncernen är exponerad mot svängningar i Stibor. Förändringar av räntor kan leda till förändringar av verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuationer i koncernens resultat.

En känslighetsanalys avseende räntekostnaderna visar att vid en ökning respektive minskning av marknadsräntan med 0,5 procentenheter skulle räntekostnaden öka med 6,7 Mkr (10,1) respektive minskning med 6,7 Mkr (4,4). Känslighetsanalysen är enbart uppskattad utifrån ett antagande om förändrade nivåer i Stibor.

Enligt finanspolicyn ska räntetäckningsgraden alltid överstiga 1,75 gånger, per årsskiftet var räntetäckningsgraden 1,8 gånger (2,4).

Genom en kombination av lån med kort räntebindning och utnyttjande av finansiella instrument i form av ränteswappar kan räntebindningstiden samt räntenivån anpassas så att målen för finansverksamheten nås med begränsad ränterisk. Detta utan att underliggande lån behöver omförhandlas.

Nedanstående tabell visar ränteförfallostrukturen per 31 december 2023.

Ränteförfall

Period, år	Lånebelopp, Mkr	Ränta, %[1)]	Andel, %
<1	1 663,4	8,5[1)]	32
1–2	947,0	0,3	18
2–3	150,0	0,8	3
3–4	300,0	0,9	6
4–5	700,0	2,3	13
5–6	100,0	0,8	2
6–7	500,0	1,1	10
7–8	450,0	0,9	9
9–10	350,0	2,8	7
Totalt	**5 160,4**	**3,6**	**100**

[1)] Genomsnittlig kreditmarginal för rorlig ranta ar inte utfördelad i det tidssegment då derivaten förfaller, varför snittrantan år <1 år ej reflekterar aktuell kreditränta vid upplåning. Snittranta år <1 år exklusive derivat uppgår till 5,6%. Snitträntan redovisas inklusive kostnad för outnyttjade lånelöften.

Brinovas räntederivatportfölj består av sammanlagt 3 700 Mkr (2 550) fördelat på 24 (17) ränteswappar. Se följande tabell. Värdet på Brinovas derivatportfölj uppgår till 76,1 Mkr (219,4) vilket har inneburit en värdeförändring på -143,2 Mkr (218,3) under året.

Räntesäkringar via ränteswappar

Startår	Slutår	Ränta, %	Nominellt belopp, Mkr	Värde 2023-12-31, Mkr	Värde 2022-12-31, Mkr
2016	2024	0,8	100,0	2,5	4,9
2019	2024	-0,1	100,0	2,5	5,6
2019	2025	0,6	100,0	3,3	6,1
2019	2025	0,0	100,0	4,9	8,5
2022	2025	0,3	750,0	30,5	54,8
2016	2026	1,1	100,0	4,1	7,9
2019	2026	0,0	50,0	3,3	5,6
2018	2027	1,3	100,0	4,2	8,8
2019	2027	0,8	100,0	5,3	9,7
2021	2027	0,7	100,0	6,7	11,7
2018	2028	1,2	200,0	9,3	18,9
2023	2028	2,5	200,0	-1,7	-
2023	2028	2,9	300,0	-11,5	-
2021	2029	0,8	100,0	8,6	14,8
2020	2030	0,0	300,0	12,2	22,9
2023	2030	2,8	200,0	-6,9	-
2021	2031	0,2	200,0	11,2	19,3
2021	2031	0,5	150,0	11,7	19,9
2023	2031	2,7	100,0	-4,0	-
2023	2033	3,0	150,0	-10,4	-
2023	2033	2,7	200,0	-9,7	-
Totalt			**3 700,0**	**76,1**	**219,4**

Framtida likviditetsflöden

Framtida likviditetsflöden hänförligt till krediter framgår nedan. Vid beräkningen av krediter samt de rörliga benen i ränteswaparna har Stiborräntan per bokslutsdagen använts. Utestående låneskuld och kreditmarginal har antagits vara densamma per bokslutsdagen fram till respektive förfall, då de antagits slutamorterats.

Övriga långfristiga skulder avser undervärde på derivatinstrument. Leverantörsskulder och övriga skulder är kortfristiga och förfaller inom ett år. Brinovas åtaganden kopplade till de finansiella skulderna möts till största delen av hyresintäkter som förfaller månads- och kvartalsvis.

Framtida likviditetsflöden krediter, beräknade per 2023-12-31

	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2024	1 268,4	271,8	-105,2	1 435,0
2025	2 933,9	45,3	-80,2	2 899,0
2026	564,2	10,5	-62,2	512,5
>2027	393,9	1,8	-179,1	216,6
	5 160,4	**329,4**	**-426,7**	**5 063,1**

Framtida likviditetsflöden krediter, beräknade per 2022-12-31

	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2023	650,8	178,2	-47,4	781,6
2024	1 539,2	54,3	-47,4	1 546,1
2025	1 982,4	32,4	-43,5	1 971,3
>2026	953,0	11,8	-82,1	882,7
	5 125,4	**276,7**	**-220,4**	**5 181,7**

20240530065547

Framtida likviditetsflöden övriga skulder, beräknade per 2023-12-31

	Leverantörs-skulder	Övriga skulder	Upplupna kostnader	Totalt
2024	31,3	9,4	37,1	**77,8**
2025	0,0	0,0	0,0	**0,0**
2026	0,0	0,0	0,0	**0,0**
>2027	0,0	0,0	0,0	**0,0**
	31,2	**9,4**	**37,1**	**77,8**

Framtida likviditetsflöden övriga skulder, beräknade per 2022-12-31

	Leverantörs-skulder	Övriga skulder	Upplupna kostnader	Totalt
2023	55,2	8,6	35,0	**98,8**
2024	0,0	0,0	0,0	**0,0**
2025	0,0	0,0	0,0	**0,0**
>2026	0,0	0,0	0,0	**0,0**
	55,2	**8,6**	**35,0**	**98,8**

Motpartsrisk

Med motpartsrisk avses risken att motpart inte kan fullgöra leverans eller betalning. I finansverksamheten uppstår motpartsrisk framförallt vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswapavtal samt vid erhållande av långfristiga kreditlöften. För att reducera motpartsrisken anges i finanspolicyn att Brinova endast ska arbeta med de större affärsbankerna som opererar i Sverige. Fördelningen av lån mellan olika kreditinstitut bör vara sådan att det åtminstone finns fem huvudsakliga kreditgivare och inget kreditinstitut bör svara för mer än 50 procent av den totala lånestocken. Vid årsskiftet fanns sju (sju) kreditgivare. Den största exponeringen mot en enskild långivare är 35 procent (38).

Kreditrisk

Fordringar utgörs i huvudsak av kund- och hyresfordringar för vilka koncernen valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Hyra faktureras i förskott, vilket innebär att samtliga redovisade kund- och hyresfordringar har förfallit till betalning. Koncernen reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Kreditrisken bedöms initialt kollektivt för samtliga privatkunder, respektive samtliga företagskunder. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart. Brinova skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

Sedvanliga kreditprövningar genomförs innan en ny hyresgäst accepteras. Vid nytecknande av avtal, för såväl bostads- som kommersiella hyresgäster, görs en kreditprövning. Vid behov kan hyresavtalen kompletteras med olika säkerheter i form av till exempel depositioner, bankgarantier, borgensåtaganden eller liknande. Den maximala kreditexponeringen avseende kundfordringar motsvaras av dess redovisade värde, se not 22 Kundfordringar för åldersfördelning.

De finansiella tillgångar som omfattas av reservering för förväntade kreditförluster enligt den generella metoden utgörs av likvida medel samt andra lång- och kortfristiga fordringar. Brinova tillämpar en ratingbaserad metod i kombination med annan känd information och framåtblickande faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon fordran eller tillgång. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av rating sker, medförande en rating understigande investment grade. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga redovisas en reserv för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument.

Moderföretaget tillämpar en ratingbaserad metod för beräkning av förväntade kreditförluster på koncerninterna fordringar utifrån sannolikhet för fallissemang, förväntad förlust samt exponering vid fallissemang. Moderföretaget har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. Moderföretaget bedömer att dotterföretagen i dagsläget har likartade riskprofiler och bedömning sker på kollektiv basis. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon koncernintern fordran. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av rating sker, medförande en rating understigande investment grade. Moderföretagets fordringar på dess dotterföretag är efterställda externa långivares fordringar för vilka dotterföretagets fastigheter är ställda som säkerhet. Moderföretaget tillämpar den generella metoden på de koncerninterna fordringarna. Moderföretagets förväntade förlust vid fallissemang beaktar dotterföretagens genomsnittliga belåningsgrad samt förväntat marknadsvärde vid en påtvingad försäljning. Baserat på moderföretagets bedömningar enligt ovanstående metod med beaktande av övrig känd information och framåtblickade faktorer bedöms förväntade kreditförluster inte vara väsentliga och ingen reservering har därför redovisats. För åldersfördelning av kundfordringar se not 22 Kundfordringar.

Bruttoexponering kreditrisk per 2023-12-31, Mkr

	Förenklad modell	Generell modell			
Kreditriskbetyg	**Kundfordringar**	**Stadie 1**	**Stadie 2**	**Stadie 3**	**Totalt**
Utan kreditriskbetyg	2,5	27,7	0,0	0,0	**30,2**
AA-/Aa3	0,0	125,9	0,0	0,0	**125,9**
	2,5	**153,6**	**0,0**	**0,0**	**156,1**

Bruttoexponering kreditrisk per 2022-12-31, Mkr

	Förenklad modell	Generell modell			
Kreditriskbetyg	**Kundfordringar**	**Stadie 1**	**Stadie 2**	**Stadie 3**	**Totalt**
Utan kreditriskbetyg	3,2	24,0	0,0	0,0	**27,2**
AA-/Aa3	0,0	173,7	0,0	0,0	**173,7**
	3,2	**197,7**	**0,0**	**0,0**	**200,9**

Upplysningen i ovanstående tabeller avser endast finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde. Avser ej tillgångar värderade till verkligt värde.

Signerat 2024-03-25 12:58:08 UTC
Onflow ID 7021320 Sida 71 / 115

Hantering av kapitalrisk
Målet avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och generera nytta för andra intressenter samt upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

På samma sätt som andra företag i branschen bedömer Brinova kapitalet på basis av skuldsättningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som nettoskuld dividerat med totalt kapital. Nettoskuld beräknas som total upplåning (omfattande posterna Långfristiga- och Kortfristiga skulder till kreditinstitut i Koncernens rapport över finansiell ställning) med avdrag för likvida medel. Totalt kapital beräknas som Eget kapital i koncernens rapport över finansiell ställning plus nettoskulden.

Skuldsättningsgraden per den 31 december 2023 och 2022 var som följer:

Koncernen

Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Total upplåning	5 160,4	5 125,4
Avgår likvida medel	-125,9	-173,7
Nettoskuld	**5 034,5**	**4 951,7**
Totalt eget kapital	**2 823,5**	**3 161,2**
Summa totalt kapital	**8 535,9**	**8 112,9**
Skuldsättningsgrad, %	**59**	**61**

Enligt nuvarande affärsplan som löper till 2024 ska Brinovas långsiktiga mål avseende belåningsgraden för fastigheterna uppgå till maximalt 60 procent.

Koncernen

	Mål	2023-12-31	2022-12-31
Belåningsgrad netto, %	Max 60	60,9	58,7

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2023-12-31

Koncernen, Mkr	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Handpenning aktieöverlåtelseavtal	–	10,7	10,7	10,7
Övriga finansiella anläggningstillgångar	–	1,0	1,0	1,0
Kundfordringar	–	2,5	2,5	2,5
Övriga fordringar	–	5,0	5,0	5,0
Derivatinstrument	76,1	0,0	76,1	76,1
Upplupna intäkter	–	11,0	11,0	11,0
Likvida medel	–	125,9	125,9	125,9
Summa tillgångar	**76,1**	**156,1**	**232,2**	**232,2**
Finansiella skulder				
Långfristiga skulder till kreditinstitut	–	3 892,0	3 892,0	3 892,0
Långfristiga skulder	–	0,0	0,0	0,0
Derivatinstrument	0,0	0,0	0,0	0,0
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	–	1 268,4	1 268,4	1 268,4
Leverantörsskulder	–	31,3	31,3	31,3
Övriga skulder	–	9,4	9,4	9,4
Upplupna kostnader	–	45,0	45,0	45,0
Summa skulder	**0,0**	**5 246,1**	**5 246,1**	**5 246,1**

Koncernens maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen i tabellen ovan. Koncernen har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

20240530065548

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2022-12-31

Koncernen, Mkr	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Handpenning aktieöverlåtelseavtal	–	0,0	0,0	0,0
Övriga finansiella anläggningstillgångar	–	1,5	1,5	1,5
Kundfordringar	–	2,0	2,0	2,0
Övriga fordringar	–	18,6	18,6	18,6
Derivatinstrument	219,4	0,0	219,4	219,4
Upplupna intäkter	–	5,1	5,1	5,1
Likvida medel	–	173,7	173,7	173,7
Summa tillgångar	**219,4**	**200,9**	**420,3**	**420,3**
Finansiella skulder				
Långfristiga skulder till kreditinstitut	–	4 052,8	4 052,8	4 052,8
Långfristiga skulder	–	0,0	0,0	0,0
Derivatinstrument	0,0	0,0	0,0	0,0
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	–	1 072,6	1 072,6	1 072,6
Leverantörsskulder	–	55,2	55,2	55,2
Övriga skulder	–	8,6	8,6	8,6
Upplupna kostnader	–	28,8	28,8	28,8
Summa skulder	**0,0**	**5 218,0**	**5 218,0**	**5 218,0**

Finansiella instrument såsom kundfordringar, leverantörsskulder mm redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde. Långfristiga räntebärande skulder löper i huvudsak med kort räntebindning vilket sammantaget innebär att upplupet anskaffningsvärde överensstämmer väl med verkligt värde.

Finansiella mål fastslagna av styrelsen
Följande mål är fastslagna av styrelsen;

- Tillväxt, målet är en fastighetsportfölj överstigande 10 Mdkr före årsskiftet 2024
- Räntetäckningsgraden ska inte understiga 1,75 ggr
- Avkastning på eget kapital ska uppgå till riskfri ränta plus 7 procent
- Soliditeten ska vara som lägst 30 procent
- Belåningsgrad understigande 60 procent

För härledning av nyckeltal se sidan 109.

NOT 5. Information om rörelsesegment

Verksamheten är inriktad på hyresbostäder och samhällsfastigheter men har också kompletterande kommersiella lokaler. I den interna rapporteringen till koncernledningen följs verksamheten upp per region vilket utgör koncernens enda uppdelning i segment. Regionerna är Region Väst samt Region Öst. Indelning i fastighetskategorierna samhälls-, bostads- och kommersiella fastigheter görs inte i segmentsrapporteringen då koncernens fastighetsbestånd innehåller fastigheter med blandad användning och kostnadsmassan kan inte särredovisas för de enskilda kategorierna.

Resultaträkning	**Region Väst**		**Region Öst**		**Koncerngemensamt**		**Totalt**	
Mkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Hyresintäkter	323,6	314,5	168,0	129,4	0,0	–	491,6	443,9
Serviceintäkter	10,8	11,3	11,0	8,6	0,0	–	21,8	19,9
Övriga intäkter	3,5	0,0	2,8	0,0	1,8	1,8	8,1	1,8
Fastighetskostnader	-122,9	-122,0	-59,8	-53,3	0,0	–	-182,7	-175,3
Driftsöverskott	**215,0**	**203,8**	**122,0**	**84,7**	**1,8**	**1,8**	**338,8**	**290,3**
Central administration	–	–	–	–	-27,4	-26,8	-27,4	-26,8
Finansiella intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	3,8	1,0	3,8	1,0
Finansiella kostnader	-182,8	-76,9	-77,0	-34,5	79,6	3,4	-180,2	-108,0
Förvaltningsresultat	**32,2**	**126,9**	**45,0**	**50,2**	**57,8**	**-20,6**	**135,0**	**156,5**
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-0,2	0,0	1,6	-2,5	–	–	1,4	-2,5
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-321,9	-63,4	-58,3	79,0	–	–	-380,2	15,6
Realiserade värdeförändringar derivat	–	–	–	–	0,0	58,7	0,0	58,7
Orealiserade värdeförändringar derivat	–	–	–	–	-143,2	159,6	-143,2	159,6
Resultat före skatt	**-289,9**	**63,5**	**-11,7**	**126,7**	**-85,4**	**197,7**	**-387,0**	**387,9**
Skatt	–	–	–	–	49,3	-98,2	49,3	-98,2
Årets resultat							**-337,7**	**289,7**
Fastighetsvärden och investeringar per segment								
Fastighetsvärde	5 596,3	5 832,3	2 674,9	2 599,4	–	–	8 271,2	8 431,7
Årets fastighetsförvärv	110,9	269,0	16,9	55,7	–	–	127,8	324,7
Årets fastighetsförsäljningar	-180,0	0,0	-7,6	0,0	–	–	-187,6	0,0
Investeringar i befintliga fastigheter	155,4	91,1	124,5	274,8	–	–	279,9	365,8

Brinova har ingen hyresgäst vars hyra utgör 10 procent eller mer av koncernens totala hyresintäkter. All verksamhet bedrivs i Sverige och således har total omsättning uppkommit i Sverige och samtliga anläggningstillgångar finns i Sverige.

20240530065549

I nedanstående tabeller har uthyrningsbar yta, hyresvärde och kontrakterad hyra delats upp per region Öst och Väst samt fastighetskategoriema samhälls-, bostads-, kommersiella- och projektfastigheter.

	Region Väst		Region Öst		Totalt	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Uthyrbar yta, tkvm	222,9	233,1	122,6	114,7	345,5	347,8
Hyresvärde, Mkr	357,9	351,3	188,0	153,1	545,9	504,4
Kontrakterad hyra, Mkr	330,9	331,6	180,9	144,1	511,8	475,7

	Bostadsfastigheter		Samhällsfastigheter		Kommersiella fastigheter		Projektfastigheter		Totalt	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Uthyrbar yta, tkvm	138,3	130,2	135,9	131,1	63,7	75,7	7,6	10,8	345,5	347,8
Hyresvärde, Mkr	200,2	176,6	249,5	238,8	86,0	85,0	10,2	4,0	545,9	504,4
Kontrakterad hyra, Mkr	197,6	174,3	243,3	231,7	70,9	69,7	0,0	0,0	511,8	475,7

NOT 6. Hyresintäkter/Nettoomsättningens fördelning/Övriga intäkter

Nettoomsättningen fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
Mkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Hyresintäkter bostäder	189,4	167,5	0,0	0,0
Serviceintäkter bostäder	1,9	1,5	0,0	0,0
Hyresintäkter lokaler	293,7	268,7	13,8	12,8
Serviceintäkter lokaler	19,9	18,4	1,9	1,4
Hyresintäkter parkering	8,5	7,7	0,0	0,0
	513,4	**463,8**	**15,7**	**14,2**

I hyresintäkter ingår tillägg som debiterats till hyresgäst såsom kostnader för värme, el, fastighetsskatt och indexuppräkning av grundhyra. Variabla avgifter som ingår i periodens resultat uppgår till 21,8 Mkr (19,9).

Av koncernens totala kontrakterade hyresintäkter utgör omsättningshyra 6,6 Mkr (6,9) och då avses grundhyra.

Hyresintäkter och serviceintäkter fördelar sig på geografiska marknader enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
Mkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Region Väst	334,4	325,8	0,0	0,0
Region Öst	179,0	138,0	15,7	14,2
	513,4	**463,8**	**15,7**	**14,2**

Nettoomsättning och övriga intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
Mkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Hyres- och serviceintäkter	513,4	463,8	15,7	14,2
Koncernintern utfakturering	0,0	0,0	51,5	50,2
Övriga intäkter	8,1	1,8	0,4	0,8
	521,5	**465,6**	**67,6**	**65,2**

Av koncernens övriga intäkter 2023 utgör 6,7 Mkr elstöd. I moderbolaget utgör elstödet 0,2 Mkr för 2023.

Signerat 2024-03-25 12:58:08 UTC

NOT 7. Leasingavtal - leasegivare

Operationell leasing
Hyresintäkterna grundas på hyresavtal som är att betrakta som operationella leasingavtal där koncernen är leasegivare. I nedanstående tabell ingår ej bostäder med hänsyn till den korta uppsägningstiden som normalt sett uppgår till tre månader.

	Koncernen		Moderföretaget	
Mkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:				
Inom 1 år	349,4	330,0	14,6	13,9
Senare än 1 år men inom 5 år	792,9	844,5	57,4	54,9
Senare än 5 år	907,8	929,5	223,2	226,2
Summa	**2 050,1**	**2 104,0**	**295,2**	**295,0**

NOT 8. Fastighetskostnader och central administration

Fastighetskostnader	Koncernen		Moderföretaget	
Mkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Driftskostnader	60,1	55,3	1,4	0,8
Reparationer och underhåll	21,8	23,7	0,4	0,2
Fastighetsskötsel och teknisk tillsyn	38,8	35,3	4,0	3,8
Fastighetsskatt	12,3	12,4	0,0	0,0
Övriga externa kostnader	7,7	6,6	0,3	0,4
Fastighetsadministration	42,0	42,0	1,0	1,0
Summa fastighetskostnader	**182,7**	**175,3**	**7,1**	**6,2**

Central administration				
Mkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Personalkostnader	52,9	49,9	51,2	48,3
Köpta tjänster	15,8	18,3	24,6	25,5
Vidarefakturering till dotterföretag	-42,0	-42,0	0,0	0,0
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	0,7	0,6	13,4	13,2
Summa central administration	**27,4**	**26,8**	**89,2**	**87,0**
Summa fastighetskostnader samt central administration	**210,1**	**202,1**	**96,3**	**93,2**

Inom koncernen är en del av moderbolagets kostnader vidarefakturerade till dotterföretagen och klassificeras hos dotterföretag i respektive koncern som fastighetskostnader.

NOT 9. Arvode till revisorer

	Koncernen		Moderföretaget	
Mkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdraget	2,4	2,2	2,4	2,2
Skatterådgivning	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga tjänster	0,0	0,0	0,0	0,0
	2,4	**2,2**	**2,4**	**2,2**

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetstjänster. Övriga tjänster är sådana som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

NOT 10. Leasingavtal - leasetagare

Koncernens väsentliga leasingavtal som leasingtagare utgörs huvudsakligen av avtal avseende tomträtter, fordon och lokaler. I koncernens rapport över finansiell ställning redovisas nyttjanderätter i form av tomträtter i posten förvaltningsfastigheter medan fordon och lokaler redovisas i posten nyttjanderättstillgångar. I nedan tabell presenteras koncernens ingående och utgående balanser avseende nyttjanderättstillgångar och leasingskulder samt förändringarna under året. Nedan presenteras även de belopp som redovisats i koncernens rapport över totalresultat hänförligt till leasingavtal som leasingtagare.

	Nyttjanderättstillgångar				Leasingskulder
Mkr	**Tomträtter**	**Fordon**	**Lokaler**	**Totalt**	
Ingående balans 2023-01-01	**28,0**	**5,5**	**0,1**	**33,6**	**33,5**
Tillkommande avtal	0,0	1,3	0,0	1,3	1,3
Avskrivningar	0,0	-2,8	-0,1	-2,9	0,0
Avslutade avtal	0,0	-0,4	0,0	-0,4	0,0
Omvärdering av avtal	0,0	0,3	0,0	0,3	0,3
Räntekostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7
Leasingavgifter	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,9
Utgående balans 2023-12-31	**28,0**	**3,9**	**0,0**	**31,9**	**31,9**

20240530065550

Mkr	Nyttjanderättstillgångar Tomträtter	Fordon	Lokaler	Totalt	Leasingskulder
Ingående balans 2022-01-01	**31,2**	**2,5**	**0,5**	**34,2**	**34,1**
Tillkommande avtal	0,0	5,0	0,0	5,0	5,0
Avskrivningar	0,0	-2,1	-0,4	-2,5	0,0
Avslutade avtal	-5,4	-0,1	0,0	-5,5	-5,5
Omvärdering av avtal	2,2	0,2	0,0	2,4	2,4
Räntekostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7
Leasingavgifter	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,2
Utgående balans 2022-12-31	**28,0**	**5,5**	**0,1**	**33,6**	**33,5**

Mkr	Koncernen 2023	2022
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	2,9	2,5
Räntekostnader på leasingskulder	0,7	0,7
Kostnad avseende korttidsleasingavtal	0,0	0,0
Kostnad för avtal där den underliggande tillgången är av lågt värde	0,6	0,4
Kostnader för variabla leasingavgifter	0,0	0,0
Summa	**4,1**	**3,6**

Mkr	Moderföretaget 2023	2022
Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal	3,3	3,0
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Ska betalas inom 1 år	2,7	2,9
Ska betalas mellan 1–5 år	1,5	2,9
Ska betalas senare än 5 år	0,0	0,0
Summa	**4,2**	**5,8**

NOT 11. Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2023 Antal anställda	Varav män	2022 Antal anställda	Varav män
Moderföretaget				
Sverige	49	50%	48	49%
	49	**50%**	**48**	**49%**
Dotterföretag				
Sverige	3	100%	3	100%
	3	**100%**	**3**	**100%**
Koncernen totalt	**52**	**53%**	**51**	**52%**

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

	Koncernen 2023-12-31	2022-12-31	Moderföretaget 2023-12-31	2022-12-31
Andel kvinnor i styrelsen	54%	55%	17%	17%
Andel män i styrelsen	46%	45%	83%	83%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50%	50%	50%	50%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50%	50%	50%	50%

Uppgifterna avser förhållandet på balansdagen.

Principer
Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare följer de riktlinjer som fastställdes av bolagsstämmorna 2022 och 2023 och utgörs av grundlön, övriga förmåner och pension. Övriga förmåner avser tjänstebil. Med andra ledande befattningshavare avses koncernledningen, som förutom VD består av vice VD/CFO.

Till styrelsen utgår arvoden enligt beslut på årsstämman. För 2023 uppgick arvodet till styrelsens ledamöter till totalt 0,6 Mkr (0,6), som kommer utbetalas till Anders Jarl 140 Tkr (140), Johan Ericsson 140 Tkr (140), Anna Nordström Carlsson 140 Tkr (140) och Johan Tollgerdt 140 Tkr (140). Till styrelsens ordförande utgick ingen ersättning. Inga andra arvoden eller förmåner har utgått till styrelsen. Styrelsens arvode ingår inte i tabellerna nedan.

Bonus & gratifikation
Ingen bonus betalades ut i bolaget.

För all personal i bolaget kan, när ett extraordinärt arbete eller resultat i koncernen utförts eller uppnåtts, utbetalning av en gratifikation ske.

Pensioner
Pensionsåldern för verkställande direktören är 65 år. Pensionsinbetalningar sker med 35 procent av den pensionsmedförande månadslönen. Pensionsåldern för övriga ledande befattningshavare är 65 år.

Årets avgifter för avgiftsbestämda pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 0,1 Mkr (0,1). För 2024 förväntas bolaget betala cirka 0,1 Mkr (0,1) till Alecta. Alectas överskott kan fördelas till ≫

Signerat 2024-03-25 12:58:08 UTC

Oneflow ID 7021320 Sida 77 / 115

försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2023 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 158 procent (172). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtaganden beräknades enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsåtaganden, vilka inte stämmer överens med IAS 19. Brinovas andel av de sammanlagda avgifterna till planen uppgår till mindre än 0,01 procent (0,01).

Avgångsvederlag
För verkställande direktören gäller, vid uppsägning från bolagets sida, en uppsägningstid på tolv månader. Något avgångsvederlag utgår inte. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida är uppsägningstiden sex månader.

Övriga ledande befattningshavare har, vid uppsägning från bolagets sida, en uppsägningstid på tolv månader. Något avgångsvederlag utgår inte. Vid uppsägning från övriga ledande befattningshavares sida är uppsägningstiden sex månader.

Beredningsunderlag
Lön och förmåner till verkställande direktören och vice VD/CFO för verksamhetsåret 2023 har beslutats av styrelsen och redovisas i ersättningsrapporten på årsstämman.

Löner och övriga ersättningar

Mkr	2023	2022
Moderföretaget		
VD – grundlön	2,2	2,1
VD – övriga ersättningar	0,4	0,3
Övriga ledande befattningshavare – grundlön	1,6	1,4
Övriga ledande befattningshavare – övriga ersättningar	0,1	0,1
Övriga anställda	29,1	26,0
Summa	**33,4**	**29,9**
Dotterföretag	**1,1**	**1,2**
Koncernen totalt	**34,5**	**31,1**

Pensionskostnader

Mkr	2023	2022
Moderföretaget		
Verkställande direktören	0,8	0,7
Övriga ledande befattningshavare	0,8[1)]	0,4
Övriga anställda	3,8	4,0
Summa	**5,4**	**5,1**
Dotterföretag	**0,1**	**0,1**
Koncernen totalt	**5,5**	**5,2**

[1)] Utbetalning avseende pension har gjorts under 2023 som korrigerar felaktig utbetalning 2019–2022 med ett belopp om 0,3 Mkr. Belopp för 2023 uppgår därmed till 0,5 Mkr.

Lagstadgade sociala kostnader

Mkr	2023	2022
Moderföretaget		
Verkställande direktören	1,0	0,8
Övriga ledande befattningshavare	0,7	0,5
Övriga anställda	9,9	8,1
Summa	**11,6**	**9,4**
Dotterföretag	**0,4**	**0,4**
Koncernen totalt	**12,0**	**9,8**

NOT 12. Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2023	2022
Resultat vid avyttringar	0	-2,5
Erhållen utdelning från koncernföretag	11,1	10,9
Nedskrivning av aktier i koncernföretag	-0,4	0,0
	10,7	**8,4**

Nedskrivning av aktier i koncernföretag är utförda i samband med lämnad utdelning.

20240530065S1

NOT 13. Finansiella intäkter och kostnader redovisade i totalresultatet

Finansiella intäkter/Ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Koncerninterna ränteintäkter			0,2	69,5
Erhållen swapränta			81,7	0,0
Övriga ränteintäkter	3,8	1,0	3,8	0,9
	3,8	**1,0**	**85,7**	**70,4**

Finansiella kostnader/Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Koncerninterna räntekostnader			-32,3	-11,4
Räntekostnader lån	-177,4	-103,9	-22,9	-25,3
Övriga räntekostnader	-2,8	-4,1	-1,2	-2,2
Räntekostnader byggnadskreditiv	-4,5	-6,1	0,0	0,0
Aktiverade räntekostnader byggnadskreditiv	4,5	6,1	0,0	0,0
	-180,2	**-108,0**	**-56,4**	**-38,9**

Moderföretagets erhållna swapränta om 81,7 Mkr (0,0) har fördelats ut till koncernen och nettat ner räntekostnaderna på raden Räntekostnader lån. Av koncernens räntekostnader avser 266,5 Mkr (117,8) hänförligt till skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Motsvarande för moderbolaget uppgår till 56,4 Mkr (42,6). Resterande räntekostnader avser löpande ränta hänförligt till Brinovas räntederivat.

	Koncernen		Moderföretaget	
Mkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Tillgångar och skulder obligatoriskt värderade till verkligt värde i resultatet:				
Nettovinster derivat	0,0	218,3		
Nettoförluster derivat	-143,2	0,0		
Summa redovisat i resultatet	**-143,2**	**218,3**		
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:				
Ränteintäkter koncernföretag			0,2	69,5
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	3,8	1,0	3,7	0,9
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	**3,8**	**1,0**	**3,9**	**70,4**
Räntekostnader lån	-263,7	-113,7	-22,9	-29,0
Räntekostnader koncernföretag			-32,3	-11,4
Räntekostnader övriga finansiella skulder	-2,8	-4,1	-1,2	-2,2
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	**-266,5**	**-117,8**	**-56,4**	**-42,6**
Förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar	0,0	0,0	0,0	0,0
Förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar avseende koncernföretag	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettovinster derivat redovisade enligt lägsta värdets princip			13,2	75,3
Nettoförluster derivat redovisade enligt lägsta värdets princip			0,0	0,0
Summa kreditförluster och derivat	**0,0**	**0,0**	**13,2**	**75,3**
Summa redovisat i totalresultatet	**-405,9**	**101,5**	**-39,3**	**103,1**

Reglerna i IFRS 9 Finansiella instrument tillämpas inte i moderföretaget som juridisk person. Istället tillämpas i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas därmed som en skuld till det negativa verkliga värdet med värdeförändring i resultatet. I nettovinster för derivat ingår ränta med +81,8 Mkr (+3,7).

Signerat 2024-05-25 12:58:08 UTC

NOT 14. Skatt på årets resultat

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Den aktuella skatten har beräknats efter den gällande skattesatsen i Sverige, 20,6 procent. Den uppskjutna skatten har värderats till 20,6 procent, den skattesats som gäller den dag skatten beräknas realiseras. Med aktuell skatt menas den skatt som ska betalas eller erhållas avseende det skattepliktiga resultatet för aktuellt år. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. För skillnaden mellan dessa värden har uppskjuten skatt uppbokats med 20,6 procent beroende på när de beräknas uppkomma. Avsikten är att beakta framtida skattekonsekvenser vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Aktuell skatt	-0,5	-0,5	0,0	0,0
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0	0,4	0,0	0,0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	14,8	-56,7	-0,3	-0,4
Förändring av uppskjuten skatt avseende derivat	35,5	-45,0	8,3	-2,6
Förändring av uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-0,6	3,7	-1,1	3,4
Förändring av uppskjuten skatt avseende periodiseringsfond	0,1	-0,1	0,0	0,0
Summa redovisad skatt	**49,3**	**-98,2**	**6,9**	**0,4**
Avstämning av effektiv skattesats				
Redovisat resultat före skatt	**-387,0**	**387,9**	**-22,6**	**94,1**
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 20,6 % (20,6):	79,7	-79,9	4,7	-19,4
Skatteeffekt av:				
Ej avdragsgilla räntekostnader	-28,3	-0,2	0,0	0,0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-13,1	-21,7	-0,2	-0,7
Ej skattepliktiga intäkter	2,1	1,0	3,5	2,3
Skatt hänförlig till förgående år	0,9	0,4	0,2	0,0
Uppskjuten skatt underskott	-0,2	0,0	0,0	0,0
Omvärdering av uppskjuten skatt	-1,7	-2,5	-2,0	0,0
Andra ej bokförda intäkter och kostnader	9,9	4,7	0,7	18,2
Redovisad skatt	**49,3**	**-98,2**	**6,9**	**0,4**
Effektiv skattesats	12,7%	25,3%	30,4%	-0,4%

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Uppskjuten skattefordran				
Uppskjuten skattefordran hänför sig till:				
Undervärden derivat	0,0	0,0	8,9	0,8
Underskottsavdrag	13,2	13,8	10,6	11,4
Summa uppskjutna skattefordringar	**13,2**	**13,8**	**19,5**	**12,2**
Ingående uppskjuten skattefordran	**13,8**	**10,1**	**12,2**	**11,4**
Årets förändring av uppskjuten skatt, undervärden derivat	0,0	0,0	8,1	-2,6
Årets förändring av uppskjuten skatt, underskottsavdrag	-0,6	3,7	-0,8	3,4
Utgående uppskjuten skattefordran	**13,2**	**13,8**	**19,5**	**12,2**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjutna skatteskulder				
Uppskjuten skatteskuld hänför sig till:				
Temporära skillnader på fastigheter	-337,9	-352,6	-2,4	-2,1
Temporära skillnader på leasingskuld	6,6	6,9	-	-
Temporära skillnader på nyttjanderättstillgångar	-6,6	-6,9	-	-
Övervärden derivat	-9,6	-45,2	0,0	0,0
Obeskattade reserver	-1,7	-1,8	0,0	0,0
Summa uppskjutna skatteskulder	**-349,2**	**-399,6**	**-2,4**	**-2,1**
Ingående uppskjuten skatteskuld	**-399,6**	**-297,9**	**-2,1**	**-1,7**
Årets förändring av uppskjuten skatt, temporära skillnader på fastigheter	14,8	-56,7	-0,3	-0,4
Årets förändring av uppskjuten skatt, temporära skillnader på leasingskuld	-0,3	-0,1	-	-
Årets förändring av uppskjuten skatt, temporära skillnader på leasingskuld	0,3	0,1	-	-
Årets förändring av uppskjuten skatt, övervärden derivat	35,5	-44,9	0,0	0,0
Årets förändring av uppskjuten skatt, obeskattade reserver	0,1	-0,1	0,0	0,0
Utgående uppskjuten skatteskuld	**-349,2**	**-399,6**	**-2,4**	**-2,1**
Summa uppskjutna skatter, netto	**-336,0**	**-385,8**	**17,1**	**10,1**

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Alla underskottsavdrag i koncernen är värderade som sannolika att kunna tillgodogöras. Av underskottsavdragen om totalt 64,0 Mkr (66,9) är 13,0 Mkr (10,9) spärrade tidsmässigt mot utnyttjande mot övriga koncernbolag då underskotten är förvärvade. Ingående underskott om 70,1 Mkr (49,1) är delvis spärrade mot koncernbolag.

NOT 15. Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
Förvaltningsfastigheter	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående verkligt värde	8 431,7	7 697,60
Fastighetsförvärv, förvärvat fastighetsvärde	127,8	324,7
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	277,9	365,8
Försäljningar	-187,6	0
Omklassificering till rörelsefastighet	-74,8	0
Omklassificering från rörelsefastighet	76,4	0
Orealiserade värdeförändringar	-380,2	15,6
Omklassificering av tomträtter från nyttjanderättstillgångar	0	31,2
Omförhandlade tomträttsavtal	0	2,2
Avslutade avtal tomträtter	0	-5,4
Verkligt värde vid årets slut	**8 271,2**	**8 431,7**
Skattemässiga värden	**4 378,2**	**4 305,4**
Taxeringsvärde		
Byggnader	2 296,8	2 274,0
Mark	630,3	640,8
Totalt	**2 927,1**	**2 914,8**

	Koncernen	
Rörelsefastigheter	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Omklassificering från förvaltningsfastighet	74,8	0
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	2,0	0
Omklassificering till förvaltningsfastighet	-76,8	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	**0**	**0**
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-0,4	0
Omklassificering till förvaltningsfastighet	0,4	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**0**	**0**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

	Moderbolaget	
	2023-12-31	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	164,6	164,1
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	0,2	0,5
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	**164,8**	**164,6**
Ingående avskrivningar	-49,4	-36,7
Årets avskrivningar	-12,7	-12,7
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-62,1**	**-49,4**
Utgående redovisat värde	**102,7**	**115,2**
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	102,7	115,2
Verkligt värde	209,0	211,0
Skattemässiga värden	**90,9**	**105,1**
Taxeringsvärde*		
Byggnader	0	0
Mark	0	0
Totalt	**0**	**0**

* Fastigheten är klassificerad som Specialenhet, därmed utgår inget taxeringsvärde.

20240530065553

Fastighetsvärdet för koncernen per region och fastighetskategori är fördelat enligt följande:

	Bostadsfastigheter		Samhällsfastigheter		Kommersiella fastigheter		Projektfastigheter		Summa	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Region Väst	2 721,9	2 711,2	2 279,5	2 700,8	327,7	347,0	267,2	73,3	5 596,3	5 832,3
Region Öst	1 015,7	793,9	1 257,2	1 218,4	378,0	291,8	24,0	295,3	2 674,9	2 599,4
Summa	**3 737,6**	**3 505,1**	**3 536,7**	**3 919,2**	**705,7**	**638,8**	**291,2**	**368,6**	**8 271,2**	**8 431,7**

Samtliga fastigheter har kategoriserats in i ovanstående fyra kategorier. Obebyggd mark har klassificerats som projektfastighet. Det är den huvudsakliga användningen av fastigheten som styr vilken kategori fastigheten hamnar inom, därför kategoriseras fastigheter med blandad användning enbart i en av ovanstående kategorier. Under 2023 har viss omklassificering gjorts av befintliga fastigheter mellan de olika fastighetskategorierna. För att uppnå ökad jämförbarhet mellan innevarande och föregående år har även föregående års klassificering justerats avseende berörda fastigheter.

Brinovas samtliga fastigheter har den 31 december 2023 klassificerats som förvaltningsfastigheter. Brinova hyr kontor i egna fastigheter i Helsingborg, Landskrona, Eslöv, Malmö, Kristianstad och Karlskrona. Under delar av året har en fastighet, Norden 9 i Helsingborg, klassificerats som rörelsefastighet då Brinova hyrde en betydande del av fastighetens uthyrbara yta. Brinova har under hösten flyttat ifrån delar av dessa ytor och en extern hyresgäst har flyttat in. Brinova har därmed inte längre en betydande andel av fastighetens yta och fastigheten klassificerades återigen som förvaltningsfastighet den 30 september 2023. Hyresvärdet för den egna förhyrningen utgör i samtliga fall en obetydlig del av respektive fastighets totala hyresvärde, varför någon klassificering som rörelsefastighet inte gjorts. Brinova innehar ingen fastighet som förvärvats eller byggts om för att i nära anslutning därtill säljas, varför ingen fastighet redovisas som lagerfastighet.

Verkligt värde motsvaras av fastigheternas bedömda marknadsvärde. Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av såväl aktuella marknadsområden som typ av fastigheter. Värderingarna utförs av Newsec Advisory Sweden AB. Brinova genomför varje kvartal extern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter. Beståndet gås igenom varje kvartal med uppdaterade hyresuppgifter, vakansgrader, investeringar, drift- och underhåll, kalkylränta samt avkastningskrav. Besiktningar görs av värderingsmännen med ett tre års intervall eller när större ombyggnationer eller investeringar genomförts. De externa värderingarna ligger till grund för det marknadsvärde som finns upptaget i rapport över finansiell ställning.

Brinovas fastigheterna är främst lokaliserade till Eslöv, Helsingborg, Karlskrona, Kristianstad, Landskrona, Lund och Malmö. Brinovas värdeförändringar härrör främst till förändrade avkastningskrav, förändrade hyresnivåer och vakansgrader, investeringar i fastigheterna samt eventuella fastighetsförsäljningar. Under föregående år fanns ett garantiåtagande om -2,5 Mkr som realiserades kopplat till en fastighetsförsäljning som gjorts tidigare år.

Begreppet marknadsvärde
Marknadsvärde är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid, där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Bedömningar och antaganden
Beräkningen av marknadsvärdet på Brinovas fastighetsbestånd är beroende av antaganden, bedömningar och uppskattningar. De gjorda bedömningarna påverkar det redovisade värdet i balansräkningen för posten förvaltningsfastigheter och i resultaträkningen för posten orealiserade värdeförändring förvaltningsfastigheter. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden, bedömningar och uppskattningar anges normalt ett värderingsintervall om +/- 5-10%.

Väsentliga antaganden
I verkligt värdehierarkin är förvaltningsfastigheter i nivå 3, data för tillgången baserar sig på icke observerbara data.

I ovan gjorda värdering har följande indata använts:

Kalkylperiod:	10–25 år.
Årlig inflation:	2,0 % årligen (Riksbankens inflationsmål).
Årlig hyresutveckling lokalkontrakt:	Enligt gällande hyreskontrakt, 50–100 % av KPI eller en fast uppräkning om 2–3 % årligen. KPI oktober 2023 uppgick till 6,5%, vilket påverkar hyresutvecklingen för 2024. Framöver antas KPI motsvara bedömt inflationsantagande.
Årlig hyresutveckling bostadskontrakt:	3,5% för år 2024, 2,5% för år 2025, därefter 2% årligen. Inga presumtionshyror föreligger i fastighetsbeståndet.
Årlig ökning av drift och underhåll:	100 % av KPI.
Kalkylränta för nuvärdesberäkning:	Varierande beroende av fastighetens geografiska läge och uthyrningsändamål.

Signerat 2024-05-25 12:58:08 UTC Onetrust-ID 7021320

Väsentliga icke observerbara indata för värdering till verkligt värde

	Bostadsfastigheter		Samhällsfastigheter		Kommersiella fastigheter	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förväntad normaliserad hyra vid kontraktsslut, kr/kvm	1 585	1 480	1 742	1 659	1 323	1 193
Aktuell hyra, kr/kvm	1 544	1 455	1 732	1 578	1 161	1 072
Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år[1)]	-	-	7,1	7,1	3,8	4,1
Förväntad långsiktig vakans vid restvärdesår, %	1,6	1,6	5,3	5,5	7,4	7,6
Initial vakans, %	2,2	1,0	3,9	8,1	11,4	9,0
Förväntat normaliserat driftsnetto vid restvärdesår, kr/kvm	1 064	1 004	1 248	1 238	909	841
Kalkylränta, %	6,66	6,36	6,95	6,84	8,11	7,90
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %	4,61	4,14	5,81	5,37	6,07	5,63

[1)] Ej applicerbart för bostäder då bostadskontrakt har en uppsägningstid på tre månader.

Värderingsmetod
Det bedömda marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter har per 31 december fastställts genom extern fastighetsvärdering. Värderingsmetoden för att fastställa Brinovas marknadsvärden utgörs primärt av avkastningsbaserad metod kompletterat med ortsprismetod som stöd, genom att marknaden kontinuerligt bevakas och att genomförda transaktioner noteras samt analyseras.

Fördelning av värderingsmetod	Andel mkr	Andel %
Avkastningsmetod	7 939,5	96
Ortsprismetod	99,5	1
Övrig värderingsmetod	232,2	3
Summa	**8 271,2**	**100**

Vid tillämpning av avkastningsmetoden genomförs en individuell värdering av varje fastighet. Detta görs genom att beräkna nuvärdet av fastighetens förväntade framtida driftnetton samt restvärdet. De bedömda hyresinbetalningarna och drifts- samt underhållsutgifterna baseras på faktiska intäkter och kostnader tillsammans med värderarens erfarenhet av liknande objekt samt branschmässiga nyckeltal och bedömd marknadshyra. Ingående parametrar är således avstämda gentemot marknaden. För att anpassa kassaflödet till marknaden beaktas eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer, samt marknadsmässiga nivåer på kalkylränta och direktavkastningskrav. Kalkylperioden för respektive fastighet varierar mellan 10–25 år beroende på löptiden av befintliga hyresavtal.

Ortsprismetoden bygger på analyser av kända marknadsöverlåtelser för fastigheter som anses vara jämförbara med värderingsobjektet. Metoden innebär att bedömningen görs med hjälp av betalda priser för liknande fastigheter på en fri och öppen marknad. Vid jämförelsen beaktas den värdeutveckling som inträffat mellan fastighetsöverlåtelsen och tidpunkten för värderingen. Har det genomförts få försäljningar i det för fastigheten aktuella området, studeras transaktioner i närliggande och/eller jämförbara orter.

Vid bedömning av byggrätter tillämpar värderaren ortsprismetod, avkastningsmetod och en förenklad exploateringskalkyl. Värderaren grundar bedömningen på prisnivåerna i liknande marknader, marknadsanvisningar och transaktioner samt på hur marknaden uppfattar det specifika objektet.

Projektportföljen värderas till nerlagda kostnader. Vid värdering av pågående projekt beaktas även risker och osäkerhetsfaktorer såsom tidsaspekter, graden av färdigställande och lokala marknadsrisker.

Värderingsförutsättningar
Fastighetsvärdering innehåller bedömningar och antaganden som är behäftade med en viss grad av osäkerhet. Under 2023 har det funnits en osäkerhet på fastighetsmarknaden, vilket bland annat har påverkat direktavkastningskraven. Brinovas totala orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter 2023 uppgick till -380,2 Mkr, varav -325,1 Mkr bedöms vara hänförligt till förändrade direktavkastningskrav, marknadshyror samt drift- och underhållskostnader.

Brinovas fastighetsbestånd består primärt av samhälls- och bostadsfastigheter. Brinovas kontrakterade hyror utgörs av 48 procent samhällsfastigheter som kännetecknas av långsiktiga och kreditvärdiga hyresgäster. Samhällsfastigheter används till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. Hyresavtalens genomsnittligt återstående löptid är per den 31 december 2023 7,1 år. 39 procent av Brinovas kontrakterade hyror utgörs av bostadsfastigheter, som är ett tillgångsslag som karakteriseras av låga vakansrisker, stor efterfrågan och som inflationsjusteras på sikt.

De ökade makroekonomiska osäkerheterna under 2023 har resulterat i en minskad aktivitet på transaktionsmarknaden för fastigheter, med lägre volym och färre transaktioner. Den minskade aktiviteten kan försämra möjligheten till evidens för indata i värderingarna både vid framtagande av marknadsmässiga avkastningskrav nära värdetidpunkten vid användning av avkastningsmetoden samt att hitta jämförbara transaktioner i närtid vid tillämpning av ortsprismetoden. Vid fastighetsvärderingar tas dock hänsyn till ett osäkerhetsintervall som även i en marknad med god tillgång på evidens för indata oftast uppgår till +/- 5 -10 procent, för att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. Se vidare under avsnittet känslighetsanalys.

20240530065534

Kalkylränta
Kalkylränta är det räntekrav fastighetsägaren förväntar sig av det i fastigheten knutna kapitalet. I den kalkylmodell som värdebedömningarna baseras på utgörs kalkylräntan av ett inflationsanpassat direktavkastningskrav. Hur detta bedömts framgår av avsnittet "direktavkastningskrav" nedan.

I nedanstående tabell redovisas intervallet av kalkylräntor vid värderingarna:

	Bostadsfastigheter		Samhällsfastigheter		Kommersiella fastigheter	
Intervall kalkylränta, %	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Region Väst	5,50-7,52	5,50-7,28	5,25-8,30	5,25-8,11	6,91-9,81	6,60-9,63
Region Öst	5,03-7,54	4,86-7,25	5,20-9,85	5,15-9,66	6,00-10,26	6,00-10,38

I nedanstående tabell redovisas genomsnittlig kalkylränta av värderingarna:

	Bostadsfastigheter		Samhällsfastigheter		Kommersiella fastigheter	
Genomsnittlig kalkylränta, %	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Region Väst	6,63	6,36	6,96	6,86	7,92	7,69
Region Öst	6,73	6,35	6,93	6,81	8,28	8,16

Direktavkastningskrav
Fastigheternas direktavkastningskrav analyseras med hänsyn till varje fastighets unika risk och med stöd av den externa värderarens kännedom om marknaden och hur investerare ser på marknaden genom analys av transaktioner som genomförs. Marknadsrisken relaterar till den övergripande ekonomiska utvecklingen och påverkas av faktorer som investerares preferenser mellan olika tillgångsslag och finansieringsmöjligheter. Samtidigt påverkas den specifika fastighetsrisken av variabler som fastighetens läge, fastighetstyp, standard på den uthyrningsbara ytan, kvalitet på installationer, hyresgäst och kontraktsvillkoren.

De vid värderingen använda direktavkastningskraven är härledda från transaktioner på fastighetsmarknaden. Liten transaktionsvolym och få jämförbara transaktioner leder till större osäkerhet i värdebedömningarna, men inte i sig till högre direktavkastningskrav. I grunden baseras marknadens direktavkastningskrav på en riskfri realränta, risktillägg som är beroende av den aktuella fastighetens och delmarknadens förutsättningar samt förväntningar om driftnettonas reala utveckling. Generellt sett leder stigande riskfria realräntor till stigande direktavkastningskrav på fastighetmarkaden. Även osäkerhet om framtida hyres- och värdeutveckling leder till höjda direktavkastningskrav.

I nedanstående tabell redovisas intervallet av direktavkastningskrav vid värderingarna:

	Bostadsfastigheter		Samhällsfastigheter		Kommersiella fastigheter	
Intervall direkt-avkastningskrav %	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Region Väst	3,79-5,41	3,26-4,97	4,62-6,17	4,21-5,78	4,81-7,66	4,30-7,27
Region Öst	2,97-5,44	2,60-5,20	5,07-7,70	4,65-7,30	4,76-8,10	4,27-8,00

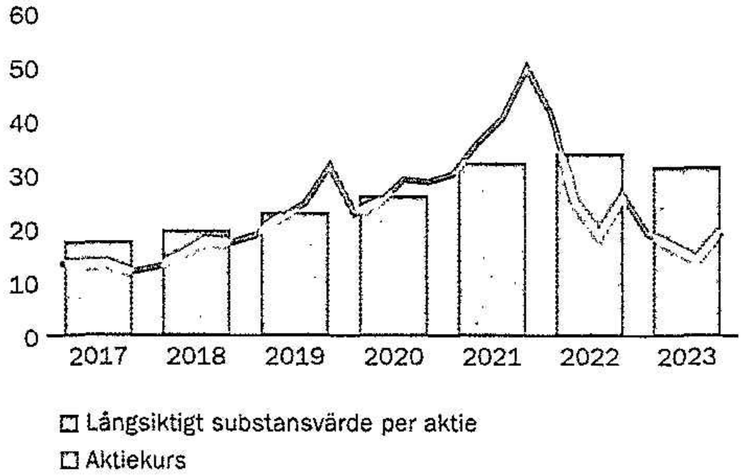
I nedanstående tabell redovisas genomsnittligt direktavkastningskrav av värderingarna:

	Bostadsfastigheter		Samhällsfastigheter		Kommersiella fastigheter	
Genomsnittligt direkt-avkastningskrav, %	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Region Väst	4,58	4,13	5,54	5,13	5,82	5,38
Region Öst	4,69	4,19	6,33	5,94	6,30	5,95

Känslighetsanalys
En fastighetsvärdering är en uppskattning av priset som en investerare är villig att betala för fastigheten vid en given tidpunkt. Värderingen är gjord utefter vedertagna modeller och vissa antaganden om olika parametrar. Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas via en transaktion mellan två oberoende parter. Ett osäkerhetsintervall ligger i en normal marknad på +/-5–10 procent. Marknadsvärderingarna på fastigheterna är gjorda med ett utifrån känslighetsanalys uppskattat osäkerhetsintervall om +/-5–10 procent. Vid en avvikelse i värde om fem procent på Brinovas fastighetsportfölj påverkas resultat och tillgång med 413,6 Mkr (421,6), dock ingen påverkan kassaflödesmässigt då avvikelsen är orealiserad.

Vid en förändring om +/-0,25 procent av direktavkastningskravet förändras fastighetsvärdet med cirka -354/379 Mkr (-387/417) vilket motsvarar en förändring i substansvärdet om cirka -3,6/3,9 kr/aktie (-4,0/4,3).

Brinovas stängningskurs den 31 december 2023 var 19,35 kr, vilket var 12,21 kr lägre per aktie jämfört med det långsiktiga substansvärdet om 31,56 kr vilket motsvarar en skillnad om -39 procent. I nedan diagram redogörs för hur det långsiktiga substansvärdet kontra aktiekursen historisk sett ut sedan år 2017.



Signerat 2024-03-25 12:58:08 UTC
OneFlow ID 7021320
Sida 85 / 115

Vid värdering på aktiemarknaden kan portföljpremier eller portföljrabatter prissättas, medan vid värdering av fastigheter bedöms varje fastighet enskilt. Belåningsgraden har även betydelse på aktiepriset då aktiepriset värderar det egna kapitalet, det vill säga skillnaden mellan tillgångar och skulder. Därtill hör att aktievärderingen även påverkas av externa bedömningar av bolagets ägarbild, styrelse, ledning samt marknadens bedömning av bolagets makroekonomiska omvärld.

Många fastighetsbolag handlas idag med en rabatt gentemot substansvärdering, vilket även är fallet för Brinova. Det kan delvis förklaras
av att fastighetsvärderingar görs på många års sikt medan aktiekurser handlas på kortare sikt. På längre sikt är dock priset av noterade fastighetsaktier och underliggande fastighetstillgångar förhållandevis starkt. På kortare sikt kan dock inte detta påvisas för att ge ett heltäckande svar när det gäller värdet på fastigheterna. Sammantaget gör detta att fastighetsvärderingar och aktievärderingar inte kan likställas. Fastighetsvärderingen följer en strikt disciplin syftande till att fastställa tillgångens försäljningsvärde under strukturerade förhållanden, medan aktievärdering inkluderar en analys av hela bolagets situation inklusive bolagets omvärld.

Verkligt värde av fastigheter utgör en uppskattning av det troliga försäljningspriset på marknaden vid en viss värdetidpunkt. Trots detta kan det verkliga priset endast fastställas vid faktisk genomförande av en transaktion. För att belysa osäkerheten kring bedömningar av marknadsvärde, brukar ofta ett värdeintervall anges, vilket vanligtvis ligger inom spannet av +/-5–10 procent. Denna variation kan dock variera beroende på faktorer såsom marknadssituation, fastighetens standard och investeringsbehov. Om data i värderingsmodellen ändras skulle detta resultera i förändringar av fastigheternas värde enligt nedanstående tabeller.

Direktavkastningskravet för en fastighet bedöms bland annat utifrån hyresnivå, vakans samt fastighetens driftskostnader. Således kan en ändring av exempelvis hyran påverka det bedömda direktavkastningskravet för fastigheten. I känslighetsanalysen nedan har dock ingen beaktning till detta gjorts utan bör ses som en information hur olika förändringar isolerat påverkar marknadsvärdet.

Fastighetsvärde vid andra kalkylmässiga direktavkastningskrav, per fastighetskategori

	Bostadsfastigheter		Samhällsfastigheter		Kommersiella fastigheter		Projektfastigheter[1)]		Summa	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
0,50 procentenheter lägre	4 161,0	3 953,9	3 839,0	4 282,0	766,1	697,9	291,2	368,6	9 057,3	9 302,4
0,25 procentenheter lägre	3 940,5	3 718,7	3 683,2	4 094,4	735,0	667,3	291,2	368,6	8 649,9	8 849,0
Fastighetsvärde enligt vår bedömning	**3 737,6**	**3 505,1**	**3 536,7**	**3 919,2**	**705,7**	**638,8**	**291,2**	**368,6**	**8 271,2**	**8 431,7**
0,25 procentenheter högre	3 549,6	3 309,6	3 398,6	3 755,0	678,1	612,0	291,2	368,6	7 917,5	8 045,2
0,50 procentenheter högre	3 374,7	3 129,4	3 268,0	3 600,7	652,0	586,9	291,2	368,6	7 585,9	7 685,6

[1)] Fastigheter under uppförande och projektfastigheter värderas till nedlagda kostnader.

Fastighetsvärde vid förändrande hyresintäkter, per fastighetskategori

	Bostadsfastigheter		Samhällsfastigheter		Kommersiella fastigheter		Projektfastigheter		Summa	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
5 procentenheter högre	3 782,2	3 548,2	3 678,5	4 079,4	740,9	670,4	291,2	368,6	8 492,8	8 666,6
Fastighetsvärde enligt vår bedömning	**3 737,6**	**3 505,1**	**3 536,7**	**3 919,2**	**705,7**	**638,8**	**291,2**	**368,6**	**8 271,2**	**8 431,7**
5 procentenheter lägre	3 693,0	3 462,0	3 394,9	3 759,0	670,5	607,2	291,2	368,6	8 049,6	8 196,8

Fastighetsvärde vid förändrade driftskostnader, per fastighetskategori

	Bostadsfastigheter		Samhällsfastigheter		Kommersiella fastigheter		Projektfastigheter		Summa	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
5 procentenheter lägre	3 810,0	3 577,7	3 580,5	3 967,4	715,6	648,1	291,2	368,6	8 397,3	8 561,8
Fastighetsvärde enligt vår bedömning	**3 737,6**	**3 505,1**	**3 536,7**	**3 919,2**	**705,7**	**638,8**	**291,2**	**368,6**	**8 271,2**	**8 431,7**
5 procentenheter högre	3 665,2	3 432,5	3 492,9	3 871,0	695,8	629,5	291,2	368,6	8 145,1	8 301,6

NOT 16. Inventarier

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4,3	3,5	4,3	3,5
Årets anskaffningar	0,8	0,8	0,8	0,8
Årets utrangeringar	-0,5	0,0	-0,5	0,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4,6**	**4,3**	**4,6**	**4,3**
Ingående avskrivningar	-2,8	-2,2	-2,8	-2,2
Årets avskrivningar	-0,7	-0,6	-0,7	-0,6
Årets utrangeringar	0,5	0,0	0,5	0,0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3,0**	**-2,8**	**-3,0**	**-2,8**
Summa inventarier	**1,6**	**1,5**	**1,6**	**1,5**

NOT 17. Nyttjanderättstillgångar

Koncernens väsentliga leasingavtal som leasingtagare utgörs huvudsakligen av avtal avseende tomträtter, fordon och lokaler. I koncernens rapport över finansiell ställning redovisas nyttjanderätter i form av tomträtter från och med räkenskapsår 2022 i posten förvaltningsfastigheter medan fordon och lokaler redovisas i posten nyttjanderättstillgångar.

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	12,2	38,3
Tillkommande avtal	1,3	5,0
Omvärderade avtal	0,3	0,2
Avslutade avtal	-0,4	-0,1
Omklassificering av tomträtter till förvaltningsfastigheter	0,0	-31,2
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**13,4**	**12,2**
Ingående avskrivningar	-6,6	-4,1
Årets avskrivningar	-2,9	-2,5
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-9,5**	**-6,6**
Utgående redovisat värde	**3,9**	**5,6**

NOT 18. Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	949,6	922,0
Lämnade kapitaltillskott	107,4	27,6
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 057,0**	**949,6**
Ackumulerade nedskrivningar		
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-90,6	-90,6
Årets nedskrivningar	-0,4	0,0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-91,0**	**-90,6**
Bokfört värde vid årets slut	**966,0**	**859,0**

NOT 19. Specifikation av andelar i koncernföretag

Moderbolaget innehar, direkt eller indirekt, andelar i följande dotterbolag:

Namn	Org. nr.	Säte	Kapital-/ röstandel	Antal andelar	2023-12-31 Redovisat värde	2022-12-31 Redovisat värde	Verksamhet
Brinova Holding AB	559084-7819	Helsingborg	100%/100%	50 000	167,4	69,3	Holdingbolag
Brinova Färgaren AB	556979-2889	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Eslöv Garvaren 17 AB	559113-8192	Helsingborg	100%/100%	50 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Holding Vellinge AB	559047-9712	Helsingborg	100%/100%	50 000	0,0	0,0	Holdingbolag
Brinova Fina Fågeln AB	556694-4400	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Rödebyholm AB	559081-5709	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Sadeln AB	559111-1694	Helsingborg	100%/100%	50 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Trivselborgen AB	556196-5178	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,0	0,0	Vilande
Brinova Kristianstad 1 AB	559120-1719	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Kristianstad 2 AB	559120-1701	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Kristianstad 3 AB	559120-1636	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Kristianstad 4 AB	559120-1644	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Kristianstad 5 AB	559120-1610	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Kristianstad 6 AB	559120-1628	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Karlskrona Hammarby 1:123 AB	559068-9450	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Mjövik 2:36 AB	559142-4394	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Mjövik 2:76 AB	559142-4410	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Bjärred AB	556677-0953	Helsingborg	100%/100%	1 600	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Kävlinge Bäcken AB	559059-5087	Helsingborg	100%/100%	50 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Kävlinge T-hörningen AB	556969-3129	Helsingborg	100%/100%	50 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Lund Soldaten 14 AB	556938-5866	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Specialfastigheter AB	556599-5809	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Tulpanen 8 AB	559323-9899	Helsingborg	100%/100%	250	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Flaggskepparen 3 AB	556699-6442	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Sjollen 13 AB	559155-5478	Helsingborg	100%/100%	50 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Bjuv Kvadraten AB	559008-1633	Helsingborg	100%/100%	50 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Karlskrona Frimuraren 2 AB	556173-8211	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Karlskrona Västra Nättraby 10:87 AB	559079-3906	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Tulpanen 9 AB	559230-5048	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Vilande
Brinova Karlskrona Rödeby AB	559223-2291	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Binga 9:237 AB	559223-2309	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Oxie Bostad AB	559198-7580	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Bajonetten 1 Kristianstad 3 AB	559030-6352	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Bajonetten 5 i Kristianstad AB	556825-9849	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Bajonetten 6 i Kristianstad AB	559030-6345	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Armborstet 8 AB	556760-6644	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Nackstycket AB	556983-2495	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag

20240530065556

Brinova Styrman AB	559081-2128	Helsingborg	100%/100%	50 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Helsingborg Rosmarinen AB	559010-5424	Helsingborg	100%/100%	50 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Tulpanen 1 AB	559242-6240	Helsingborg	100%/100%	250	0,0	0,0	Vilande
Brinova Skurup Tell 13 AB	559260-6056	Helsingborg	100%/100%	250	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Tulpanen 7 AB	559323-9915	Helsingborg	100%/100%	250	0,0	0,0	Vilande
Brinova Täppet AB	559242-6232	Helsingborg	100%/100%	250	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Ankarcrona AB	559028-2934	Helsingborg	100%/100%	50 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Järnsaxa AB	559164-1286	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Skeppsbrokajen AB	559022-4274	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Lugnet AB	559242-6224	Helsingborg	100%/100%	250	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova O-diket 10 AB	556776-2660	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Holding Bara AB	556858-4311	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,0	0,0	Holdingbolag
Brinova Bara Kuben AB	556715-1773	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Bara Torghuset AB	556858-4360	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Bara Centrumhuset AB	556858-4378	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Hällbo AB	556847-2756	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Karlskrona Hammaren 1 AB	556943-5000	Helsingborg	100%/100%	50 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Sandryggen AB	559034-8651	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Slätthög 5 AB	556820-6592	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Padel AB	559291-0177	Helsingborg	100%/100%	250	0,0	0,0	Padelverksamhet
Brinova Karlslund AB	556825-6225	Helsingborg	100%/100%	1 000	-	0,0	Såld
Brinova Körsbärsträdet 5 AB	556985-8318	Helsingborg	100%/100%	500	-	0,0	Såld
Brinova Körsbärsträdet 6 AB	556992-1389	Helsingborg	100%/100%	500	-	0,0	Såld
Brinova Örnen AB	556985-8300	Helsingborg	100%/100%	500	-	0,0	Såld
Brinova Ankaret AB	556030-8438	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,0	0,0	Holdingbolag
Brinova Göta AB	559253-1452	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova F-karen AB	556236-8208	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova M S-bock AB	559043-0640	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Norden AB	559253-1460	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Östra Rödeby AB	559224-9469	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Passaren och Pennan AB	559088-3350	Helsingborg	100%/100%	50 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Brågarp 6:883 AB	559236-0282	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Nattskärran AB	559315-6192	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Dekoratören AB	556489-1322	Helsingborg	100%/100%	8	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Fältmarskalken AB	559018-4122	Helsingborg	100%/100%	50 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova HK AB	556838-5966	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Östermalm Holding AB	559341-7172	Helsingborg	100%/100%	25 000	0,0	0,0	Holdingbolag
Brinova Östermalm 1 AB	559341-7180	Helsingborg	100%/100%	25 000	0,0	0,0	Vilande
Brinova Östermalm 2 AB	559341-6943	Helsingborg	100%/100%	25 000	0,0	0,0	Vilande
Brinova Östermalm 3 AB	559341-6950	Helsingborg	100%/100%	25 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Billesholms Gård 9:467 AB	559172-2516	Helsingborg	100%/100%	50 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Clerk AB	556955-7662	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Vakteln AB	559146-5991	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag

Signerat 2024-05-25 12:58:08 UTC Oneflow ID 7021320

Brinova Sheldon AB	556901-3971	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Klättermus AB	556745-5778	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Skeppsbron 2 AB	559420-7150	Helsingborg	100%/100%	25 000	0,0	-	Fastighetsbolag
Brinova Holding 1.2 AB	559429-5908	Helsingborg	100%/100%	25 000	0,0	-	Holdingbolag
Brinova Järnåkraryggen AB	559429-5916	Helsingborg	100%/100%	25 000	0,0	-	Vilande
Brinova Bankmannen 14 AB	559238-4324	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,0	-	Fastighetsbolag
Brinova Hjärup 4:306 AB	559341-5051	Helsingborg	100%/100%	250	0,0	-	Fastighetsbolag
Brinova Projekt AB	559061-2940	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,2	0,2	Projektbolag
Brinova Invest AB	556549-0454	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,1	0,1	Holdingbolag
Brinova Bolagret AB	559175-3289	Helsingborg	100%/100%	500	0,1	0,1	Förrådsverksamhet
Brinova Flexworks AB	559181-4107	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Vilande bolag
Brinova Skooghs AB	556191-3129	Helsingborg	100%/100%	25 000	18,0	18,0	Fastighetsbolag
Brinova Halmstad KB	916824-0977	Helsingborg	100%/100%	100	0,0	0,0	Vilande
Brinova Helsingborg AB	556349-8335	Helsingborg	100%/100%	136 594	0,2	0,6	Vilande
Brinova Eslöv Holding AB	556933-5796	Helsingborg	100%/100%	500	228,7	228,7	Holdingbolag
Brinova Dannemannen 33 AB	556933-5945	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Gjutaregården AB	556933-5705	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Berga AB	556937-4480	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Dannemannen 36 AB	559058-8306	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Dannemannen 37 AB	559058-8355	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova S-ärlan 3 AB	556775-4642	Helsingborg	100%/100%	1 000	37,3	35,1	Fastighetsbolag
Brinova Karlskrona Lindblad AB	559046-9770	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,7	0,7	Fastighetsbolag
Brinova Karlskrona Bostäder AB	559075-4601	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,5	0,5	Fastighetsbolag
Brinova Tigern AB	556704-6460	Helsingborg	100%/100%	1 000	5,0	5,0	Fastighetsbolag
Brinova Landskrona Holding AB	556715-5485	Helsingborg	100%/100%	1 000	180,5	180,5	Holdingbolag
Brinova Landskrona 1 AB	556683-4460	Helsingborg	100%/100%	50 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Gallerian AB	556787-1776	Helsingborg	100%/100%	100 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Köpmannen AB	556787-1784	Helsingborg	100%/100%	100 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Landskrona 3 AB	556595-6546	Helsingborg	100%/100%	20 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Landskrona 2 AB	556728-8658	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
HB Elefanten i Oskarshamn	916423-3455	Helsingborg	100%/100%	100	0,0	0,0	Vilande
Brinova Göingegeten AB	559061-1090	Helsingborg	100%/100%	500	0,8	0,1	Fastighetsbolag
Brinova Lomma AB	559061-1082	Helsingborg	100%/100%	500	27,4	27,1	Fastighetsbolag
Brinova B-stenen 5 AB	559061-1074	Helsingborg	100%/100%	500	16,3	15,7	Fastighetsbolag
Brinova Stanstorp AB	559061-1116	Helsingborg	100%/100%	500	14,3	14,0	Fastighetsbolag
Brinova Karaby AB	559061-7832	Helsingborg	100%/100%	500	6,7	6,2	Fastighetsbolag
Brinova Malmö AB	556753-4960	Helsingborg	100%/100%	100 000	108,1	108,1	Fastighetsbolag
Brinova Barsebäck AB	556741-6234	Helsingborg	100%/100%	1 000	16,8	16,8	Fastighetsbolag
Brinova Oxie AB	556471-9317	Helsingborg	100%/100%	7 000	63,1	59,0	Fastighetsbolag
Brinova Sjöhem AB	556785-5027	Helsingborg	100%/100%	100 000	65,8	65,2	Fastighetsbolag
Brinova Ödåkra AB	559065-0155	Helsingborg	100%/100%	1 000	2,5	2,5	Fastighetsbolag
Brinova Sjöhem 8 AB	556817-0475	Helsingborg	100%/100%	500	5,5	5,5	Fastighetsbolag
					966,0	**859,0**	

2024053006557

NOT 20. Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1,0	1,4	0,0	0,0
Tillkommande fordringar	10,7	0,0	0,0	0,0
Amorteringar, avgående fordringar	0,0	-0,4	0,0	0,0
Utgående redovisat värde	**11,7**	**1,0**	**0,0**	**0,0**
Andelar i Landskrona Stadsutveckling AB	1,0	1,0	0,0	0,0
Handpenning aktieöverlåtelseavtal	10,7	0,0	0,0	0,0
Redovisat värde	**11,7**	**1,0**	**0,0**	**0,0**

NOT 21. Fordringar hos/skulder till koncernföretag

	Fordringar		Skulder	
Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	2 292,8	3 346,9	875,8	598,8
Årets förändring	-404,5	-1 054,1	-38,8	277,0
Utgående balans	**1 888,3**	**2 292,8**	**837,0**	**875,8**

Fastställd amorteringsplan saknas.

NOT 22. Kundfordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	5,4	6,5	0,0	0,1
Reservering för förväntade kreditförluster	-2,9	-4,5	0,0	0,0
Kundfordringar netto	**2,5**	**2,0**	**0,0**	**0,1**
Åldersfördelning – förfallna kundfordringar				
0–30 dagar	1,4	1,0	0,0	0,1
31–60 dagar	0,2	0,3	0,0	0,0
61–90 dagar	0,3	0,2	0,0	0,0
>90 dagar	3,5	5,0	0,0	0,0
Reservering för förväntade kreditförluster	-2,9	-4,5	0,0	0,0
Summa	**2,5**	**2,0**	**0,0**	**0,1**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående reserveringar	-4,5	-3,4	0,0	0,0
Uppbokade reserveringar	-1,5	-1,3	0,0	0,0
Vändning uppbokade reserveringar	3,1	0,2	0,0	0,0
Summa utgående reserveringar	**-2,9**	**-4,5**	**0,0**	**0,0**

Totalt uppgick årets kostnad för konstaterade och befarade kundförluster till 1,5 Mkr (1,3).

Det verkliga värdet på koncernens kundfordringar överensstämmer med det redovisade värdet. Den maximala exponeringen för kreditrisk på kundfordringar utgörs per balansdagen av det verkliga värdet. Koncernen har ingen pant som säkerhet.

NOT 23. Övriga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Mervärdesskatterelaterade fordringar	0,0	4,5	0,0	0,0
Fordringar skatteverket	4,2	5,9	0,2	0,0
Handpenning aktieöverlåtelseavtal	0,0	10,0	0,0	0,0
Övriga fordringar	0,8	2,7	0,6	0,5
Redovisat värde	**5,0**	**23,1**	**0,8**	**0,5**

NOT 24. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna finansiella intäkter	9,6	3,9	9,6	3,9
Upplupna övriga intäkter	1,4	1,2	0,4	0,3
Förutbetalda fastighetskostnader	7,9	6,6	0,0	0,0
Periodiserade hyresrabatter	1,6	2,0	0,0	0,0
Förutbetalda administrationskostnader	4,3	3,5	4,3	3,5
Redovisat värde	**24,8**	**17,2**	**14,3**	**7,7**

NOT 25. Likvida medel

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Banktillgodohavanden	125,9	173,7	102,2	161,4
Utgående balans	**125,9**	**173,7**	**102,2**	**161,4**

Signerat 2024-03-25 12:58:08 UTC

NOT 26. Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

Aktiekapitalet i moderföretaget Brinova Fastigheter AB uppgår till 390,9 Mkr (390,9) och fördelar sig på 97 715 301 aktier (97 715 301). Aktierna har ett kvotvärde på 4 kr per aktie. Aktierna är uppdelade på 19 200 000 aktier (19 200 000) av serie A där varje aktie motsvaras av tio röster samt 78 515 301 aktier (78 515 301) av serie B där varje aktie motsvaras av en röst. Alla per balansdagen registrerade aktier är fullt betalda. Övrigt tillskjutet kapital består av överskjutande kapital vid nyemissioner.

Specifikation över förändringar i eget kapital återfinns i rapporten Förändringar i eget kapital, vilken följer närmast efter balansräkningen.

Händelse	Registrering bolagsverket	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Aktiekapital, kronor
Nybildning	2011-02-02		500	50 000
Nyemission	2011-03-21		500	50 000
Split	2011-11-07		9 000	0
Nyemission	2011-12-16		1 490 000	14 900 000
Nyemission	2015-01-23		517 606	5 176 060
Nedsättning	2015-04-09		0	-2 017 606
Nyemission	2015-04-09		333 333	2 999 997
Nyemission	2015-05-07		704 348	6 339 132
Apportemission	2015-05-07		521 435	4 692 915
Nedsättning	2015-08-21		0	-17 883 610
Apportemission	2015-08-21		5 513 044	22 052 176
Apportemission	2015-12-09		30 923 957	123 695 828
Apportemission	2016-01-22		2 211 928	8 847 712
Uppdelning aktieslag	2016-04-06	19 200 000	-19 200 000	0
Nyemission	2016-05-26		10 365 068	41 460 272
Nyemission	2016-12-21		11 782 052	47 128 208
Nyemission	2016-12-28		1 365 627	5 462 508
Nyemission	2016-12-28		3 000 000	12 000 000
Nyemission	2016-12-29		3 575 050	14 300 200
Nyemission	2020-04-07		7 231 344	28 925 376
Nyemission	2020-09-08		4 837 614	19 350 456
Nyemission	2021-05-24		8 198 867	32 795 468
Nyemission	2021-09-15		4 816 063	19 264 252
Nyemission	2022-05-04		317 965	1 271 860
Utgående värde		**19 200 000**	**78 515 301**	**390 861 204**

Resultat per aktie

Redovisat resultat per aktie motsvarar resultat efter skatt för koncernen dividerat med det genomsnittliga antalet utestående aktier under året. För 2023 uppgår genomsnittligt antal utestående aktier till 97 715 301 (97 606 986).

NOT 27. Upplåning och räntederivat

Koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick vid rapportperiodens slut till 5 160,4 Mkr (5 125,4) innebärande en nettobelåningsgrad om 60,9 procent (58,7). Lån från kreditinstitut utgörs av bilaterala avtal med banker som ingåtts av Brinovas moderbolag och fastighetsägande dotterbolag med säkerhet ställd i form av pantbrev i de ägda fastigheterna. Banklånen är tagna i Swedbank, Sparbanken Skåne, Danske Bank, Nordea, SBAB, SEB, Handelsbanken och är samtliga tagna i svenska kronor. Per 31 december 2023 fanns outnyttjade kreditlöften eller kreditramar om 118,0 Mkr (450,0).

Lånen löper med rörlig ränta, därför anses det verkliga värdet på kort- och långfristig upplåning i det närmaste motsvara dess redovisade värden.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Långfristiga skulder till kreditinstitut				
Banklån	3 892,0	4 052,8	120,3	123,3
	3 892,0	**4 052,8**	**120,3**	**123,3**
Kortfristiga skulder till kreditinstitut				
Banklån	1 268,4	1 072,6	1,8	370,1
	1 268,4	**1 072,6**	**1,8**	**370,1**
Kreditfacilitet				
Checkräkningskredit, beviljat belopp	50,0	50,0	50,0	50,0
Ej utnyttjade ramavtal	68,0	400,0	68,0	400,0
	118,0	**450,0**	**118,0**	**450,0**

Långfristiga räntebärande skulder uppgick till 3 892,0 Mkr (4 052,8). Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgick samma dag till 1 268,4 Mkr (1 072,6). Kortfristiga räntebärande skulder utgörs av avtalsenliga amorteringar under kommande 12 månader med tillägg för lån som förfaller till återbetalning under motsvarande period. Brinova strävar efter att ha en lång kapitalbindning på sina lån för att därmed minska den kortfristiga finansieringsrisken. Brinova hade per 31 december 2023 en genomsnittlig kapitalbindning på de räntebärande skulderna till kreditinstitut om 1,7 år (2,2).

20240530065558

Ränte- och kapitalbindning

	Ränteförfall			Låneförfall	
Period, år	**Lånebelopp, Mkr**	**Ränta, %[1)]**	**Andel, %**	**Lånebelopp, Mkr**	**Andel, %**
<1	1 663,4	8,5[1)]	32	1 268,4	25
1–2	947,0	0,3	18	2 933,9	57
2–3	150,0	0,8	3	564,2	11
3–4	300,0	0,9	6	393,9	7
4–5	700,0	2,3	13	0,0	0
5–6	100,0	0,8	2	0,0	0
6–7	500,0	1,1	10	0,0	0
7–8	450,0	0,9	9	0,0	0
9–10	350,0	2,8	7	0,0	0
Totalt	**5 160,4**	**3,6**	**100**	**5 160,4**	**100**

[1)] Genomsnittlig kreditmarginal för rörlig ränta är inte utfördelad i det tidssegment då derivaten förfaller, varför snitträntan år <1 år ej reflekterar aktuell kreditränta vid upplåning. Snittränta år <1 år exklusive derivat uppgår till 5,6%. Snitträntan redovisas inklusive kostnad för outnyttjade lånelöften.

Räntesäkringar via ränteswap

Startår	**Slutår**	**Ränta, %**	**Nominellt belopp, Mkr**	**Värde 2023-12-31, Mkr**	**Värde 2022-12-31, Mkr**
2016	2024	0,8	100,0	2,5	4,9
2019	2024	-0,1	100,0	2,5	5,6
2019	2025	0,6	100,0	3,3	6,1
2019	2025	0,0	100,0	4,9	8,5
2022	2025	0,3	750,0	30,5	54,8
2016	2026	1,1	100,0	4,1	7,9
2019	2026	0,0	50,0	3,3	5,6
2018	2027	1,3	100,0	4,2	8,8
2019	2027	0,8	100,0	5,3	9,7
2021	2027	0,7	100,0	6,7	11,7
2018	2028	1,2	200,0	9,3	18,9
2023	2028	2,5	200,0	-1,7	-
2023	2028	2,9	300,0	-11,5	-
2021	2029	0,8	100,0	8,6	14,8
2020	2030	0,0	300,0	12,2	22,9
2023	2030	2,8	200,0	-6,9	-
2021	2031	0,2	200,0	11,2	19,3
2021	2031	0,5	150,0	11,7	19,9
2023	2031	2,7	100,0	-4,0	-
2023	2033	3,0	150,0	-10,4	-
2023	2033	2,7	200,0	-9,7	-
Totalt			**3 700,0**	**76,1**	**219,4**

NOT 28. Andra långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	0,0	4,6	0,0	0,0
Tillkommande skulder	0,0	0,0	0,0	0,0
Ombokning till kortfristiga skulder	0,0	-4,4	0,0	0,0
Amorteringar, avgående skulder	0,0	-0,2	0,0	0,0
Utgående redovisat värde	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**
Säljarrevers vid fastighetsförvärv	0,0	0,0	0,0	0,0
Övrigt	0,0	0,0	0,0	0,0
Redovisat värde	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**

NOT 29. Övriga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Mervärdesskatterelaterade skulder	6,6	0,0	2,2	1,5
Säljarrevers vid fastighetsförvärv	0,0	4,4	0,0	0,0
Övriga skulder	2,8	2,9	1,8	1,6
	9,4	**7,3**	**4,0**	**3,1**

NOT 30. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Upplupna personalkostnader	8,4	7,5	8,2	7,3
Upplupna administrationskostnader	2,6	2,7	2,6	2,7
Upplupna driftskostnader	34,5	22,3	0,0	0,0
Upplupna finansiella kostnader	7,9	3,8	0,0	0,0
Förutbetalda hyresintäkter	76,8	69,2	3,7	3,5
Redovisat värde	**130,2**	**105,5**	**14,5**	**13,5**

Signerat 2024-03-25 12:58:08 UTC
PRIMONA FASTIGHETER AB
Onflow ID 7021320
Sida 93 / 115

NOT 31. Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:				
Fastighetsinteckningar	5 556,5	5 396,5	130,0	130,0
Pantsatta aktier i dotterbolag	1 329,1	1 396,4	1 135,0	1 109,1
Summa ställda säkerheter	**6 885,6**	**6 792,9**	**1 265,0**	**1 239,1**

Moderföretagets skulder till kreditinstitut är säkerställt via pantbrev i dotterbolagens fastigheter. För att ett ianspråktagande av tillgångarna ska ske krävs att en uppsägningsgrund inträffar. En uppsägningsgrund kan utgöras av betalningsdröjsmål, ej uppfyllda finansiella eller andra åtaganden, felaktiga utfästelser från bolagets sida, större ägarförändringar eller insolvens.

NOT 32. Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretags skulder till kreditinstitut	0,0	0,0	5 054,3	4 457,8
Summa eventualförpliktelser	**0,0**	**0,0**	**5 054,3**	**4 457,8**

För att ett ianspråktagande av tillgångarna ska ske krävs att en uppsägningsgrund inträffar. En uppsägningsgrund kan utgöras av betalningsdröjsmål, ej uppfyllda finansiella eller andra åtaganden, felaktiga utfästelser från bolagets sida, större ägarförändringar eller insolvens.

NOT 33. Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

	Koncernen	
	2023	2022
Betalda räntor		
Erhållen ränta	3,8	0,9
Erlagd ränta	184,2	-114,6
Förvärv av dotterföretag[1)]		
Förvaltningsfastigheter	127,8	324,7
Rörelsefordringar	0,8	2,0
Likvida medel	0,0	14,0
Avsättningar	-0,8	0,0
Lån	0,0	-123,6
Rörelseskulder	-120,5	-64,9
Köpeskilling	**7,3**	**152,2**
Köpeskilling	-7,3	-152,2
Avgår: Säljarreverser	0,0	0,0
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	0,0	14,0
Påverkan på likvida medel	**-7,3**	**-138,2**
Avyttring av förvaltningsfastigheter		
Förvaltningsfastigheter	187,6	-2,5
Övervärde vid avyttring förvaltningsfastigheter	1,4	0,0
Rörelsefordringar	1,2	0,0
Likvida medel	0,0	0,0
Avsättningar	0,0	0,0
Lån	0,0	0,0
Rörelseskulder	-180,6	0,0
Köpeskilling	**9,6**	**-2,5**
Avgår: Säljarreverser	0,0	0,0
Påverkan på likvida medel	**9,6**	**-2,5**
Förändring finansiella skulder		
Ingående finansiella skulder	4 943,9	4 562,9
Upptagna lån	1 356,3	2 485,0
Amortering av lån	-1 259,8	-2 060,3
Förändring finansiell leasing	-1,6	-0,6
Värdeförändring derivatinstrument	143,2	-218,3
Förvärv förvaltningfastigheter	112,6	175,2
Avyttring förvaltningsfastigheter	-178,4	0,0
Utgående finansiella skulder	**5 116,2**	**4 943,9**

[1)] Inga rörelseförvärv har gjorts utan årets förvärv av aktier i dotterbolag har klassificerats som tillgångsförvärv.

20240530065559

	Moderföretaget	
	2023	**2022**
Betalda räntor		
Erhållen ränta	138,2	68,7
Erlagd ränta	-34,5	-43,3
Förändring finansiella skulder		
Ingående finansiella skulder	**438,5**	**1 750,3**
Upptagna lån	0,0	223,6
Amortering av lån	-371,2	-1 463,8
Värdeförändring derivatinstrument	68,6	-71,6
Utgående finansiella skulder	**135,9**	**438,5**

NOT 34. Upplysning om transaktioner med närstående

I perioden har närståendetransaktioner skett avseende försäljning av fastigheter i Ängelholm till Backahill AB med ett underliggande fastighetsvärde om 180 Mkr.

Till närstående såsom VD, koncernledning och styrelse har ersättning lämnats på sedvanliga villkor i enlighet med beslut i styrelsens ersättningsutskott, se vidare information i not 11 Anställda och personalkostnader.

NOT 35. Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen.

NOT 36. Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står moderbolagets fria egna kapital. Brinova har som långsiktig målsättning att lämna utdelning till sina aktieägare, men prioriterar tillväxt och likviditet och därför föreslår styrelsen att ingen utdelning lämnas för 2023. Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

	Kr
Överkursfond	1 361 719 572
Balanserat fritt eget kapital	1 408 560 359
Årets resultat	-337 623 966
	2 432 655 965
disponeras så att	
i ny räkning överförs	2 432 655 965
	2 432 655 965

Signerat 2024-03-25 12:58:08 UTC
Oneflow-ID 7021320

Påteckning

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att:

- årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt RFR2
- årsredovisningen ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat samt
- förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Styrelsen och verkställande direktören intyga vidare att:

- koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder (IFRS) som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder
- koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat, samt
- förvaltningsberättelsen för koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, resultat och ställning samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Helsingborg den 25 mars 2024

Erik Selin
Ordförande

Lennart Mauritzson
Styrelseledamot

Anders Jarl
Styrelseledamot

Johan Tollgerdt
Styrelseledamot

Johan Ericsson
Styrelseledamot

Anna Nordström Carlsson
Styrelseledamot

Per Johansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 25 mars 2024
Ernst & Young AB

Stefan Svensson
Auktoriserad revisor

2024053006560

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Brinova Fastigheter AB (publ), org nr 556840-3918

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Brinova Fastigheter AB (publ) för år 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 42–96 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS Redovisningsstandarder), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar.* Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet *Revisorns ansvar* i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december 2023 till 8 271 Mkr och de orealiserade värdeförändringarna till -380,2 Mkr. Koncernens förvaltningsfastigheter utgör 97% av de totala tillgångarna per 31 december 2023.

Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden. Samtliga fastigheter har värderats av externt värderingsinstitut.

En beskrivning av värdering av fastighetsinnehav framgår av not 15 Förvaltningsfastigheter.

Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en liten förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter, tillsammans med det faktum att beloppen är betydande, anser vi att detta område är att beakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision av verkligt värde för koncernens förvaltningsfastigheter har vi bland annat utvärderat och granskat processen för fastighetsvärdering.

Vi har med stöd av våra interna fastighetsvärderingsspecialister granskat ett urval av de externa fastighetsvärderingarna och bedömt rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftskostnader. Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har granskat indata avseende hyresnivåer, driftskostnader och beräkningar i de externa värderingarna på fastighetsnivå för ett urval av förvaltningsfastigheterna. Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet.

Vi har granskat lämnade tilläggsupplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–41 samt 101–109. Den andra informationen består även av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt,

Signerat 2024-03-25 12:58:08 UTC
Oneflow ID 7021320 Sida 97 / 115

bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Revisorns granskning av förvaltning och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Brinova Fastigheter AB (publ) för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på

Signerat: 2024-03-25 12:58 08 UTC

20240530065561

sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Brinova Fastigheter AB (publ) för år 2023.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 *Revisorns granskning av Esef-rapporten*. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Brinova Fastigheter AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 *Kvalitetsstyrning för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närliggande tjänster* som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Ernst & Young AB, Redaregatan 50, 252 36 Helsingborg, utsågs till Brinova Fastigheter AB (publ) s revisor av bolagsstämman den 4 maj 2023 och har varit bolagets revisor sedan 23 oktober 2015.

Helsingborg den 25 mars 2024
Ernst & Young AB

Stefan Svensson
Auktoriserad revisor

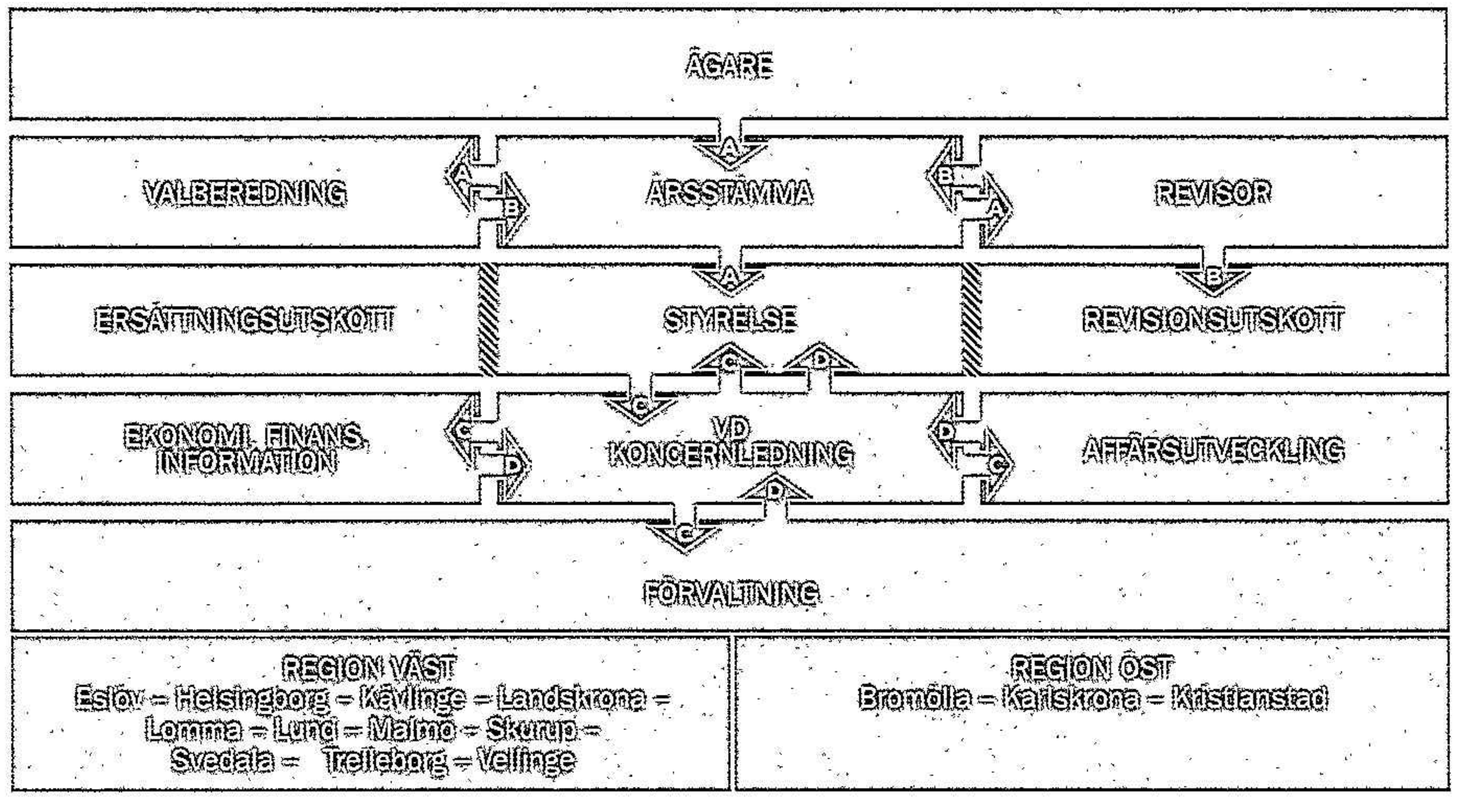
Signerat 2024-03-25 12:58:08 UTC
Oneflow-ID 7021320 Sida 99 / 115

Bolagsstyrning

20240530065562

Bolagsstyrningsrapport

Brinova är ett publikt svenskt aktiebolag, noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap i sektorn Real estate. De regelverk som tillämpas för styrning och kontroll av koncernen är i huvudsak bolagsordningen, aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, andra tillämpliga lagar och regler, Nasdaq Stockholms regelverk och rekommendationer för emittenter på den aktuella listan samt interna riktlinjer och policyer.



A. Val
B. Utvärdering och löpande rapporter
C. Mål, strategi, policyer, instruktion
D. Rapport, löpande utvärdering

Brinovas styrelse och ledning strävar efter att Brinova ska leva upp till de krav som börsen, aktieägare och alla andra intressenter ställer på Brinova. Bolaget följer Svensk kod för bolagsstyrning.

Avvikelser från koden
Bolaget följer Svensk kod för bolagsstyrning med följande undantag: Bolaget har inte någon särskild funktion för internrevision.

Styrelsen utvärderar årligen behovet av en sådan funktion och har bedömt att det löpande interna arbetet med intern kontroll som företrädesvis utförs av koncernledningen, utgör en tillräcklig granskningsfunktion med hänsyn till bolagets verksamhet och storlek.

Bolagsstämmor
Årsstämma
Årsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Vid stämman ges samtliga aktieägare (se sidan 49 för Brinovas största aktieägare) möjlighet att utan begränsningar utöva det inflytande över bolaget som deras respektive aktieinnehav representerar. Årsstämman utser styrelse och revisor samt fastställer principer för ersättning till styrelse, revisor och koncernledning. Årsstämman fattar, i förekommande fall, bland annat också beslut om ändring av bolagsordning, utdelning och ändringar i aktiekapitalet. På årsstämman, som ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång, ska också beslut om fastställelse av balans- och resultaträkningar, disposition av Brinovas vinst eller förlust samt om ansvarsfrihet för styrelse och VD fattas. Bolagsordningen innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

Årsstämma den 4 maj 2023
Efter att årsredovisningens balans- och resultaträkningar fastställts, beslutade stämman att:
- bevilja styrelseledamöterna och den verkställande direktören ansvarsfrihet.
- att ingen utdelning ska utgå för räkenskapsåret 2022 och att till årsstämmans förfogande stående vinstmedel balanseras i ny räkning.
- att godkänna styrelsens förslag avseende riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- att antalet styrelseledamöter ska uppgå till sex utan styrelsesuppleanter. Till styrelseledamöter omvaldes Erik Selin, Johan Ericsson, Anders Jarl, Johan Tollgerdt, Lennart Mauritzson och Anna Nordström-Carlsson. Årsstämman omvalde Erik Selin till ordförande för styrelsen.
- att styrelsearvode ska utgå med 140 000 kronor vardera till Johan Ericsson, Anders Jarl, Anna Nordström-Carlsson och Johan Tollgerdt. I arvodet ingår ersättning för eventuellt utskottsarbete. Övriga styrelseledamöter ska inte erhålla något arvode.
- att välja Ernst & Young Aktiebolag (EY) till ny revisor för tiden intill slutet av nästkommande årsstämma.
- att godkänna valberedningens förslag avseende principer för utseende av valberedning.
- att, i enlighet med styrelsens förslag, bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, fatta beslut om nyemission av aktier av serie B om sammantaget högst 20 procent av aktiekapitalet. Styrelsen ska kunna besluta om emission av B-aktier med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt och/eller med bestämmelse om apport, kvittning eller annars med villkor.

Extra stämma den 23 augusti 2023
En extra stämma hölls den 23 augusti 2023, stämman beslutade att:
- att godkänna avtalet som bolaget ingått med Backahill AB avseende försäljning av fyra fastigheter i Ängelholm (närståendetransaktion).

Valberedning
Valberedningen förbereder och lämnar förslag på styrelse, styrelseordförande, styrelsearvoden, principer för utseende av valberedning, ordförande vid stämmor och i förekommande fall revisorer samt arvodering av revisorer.

Brinovas årsstämma beslutade den 4 maj 2023 om principer för utseende av valberedning, vilka i huvudsak innebär att bolagets tre största aktieägare har rätt att utse en ledamot var till valberedningen. Valberedningens ledamöter samt de ägare de företräder ska i enlighet med beslutet offentliggöras så snart de har utsetts. I enlighet

Signerat 2024-03-25 12:58:08 UTC
Onflow ID 7021320
Sida 101 / 115

med beslutet har följande valberedning bildats 2023: Markus Wallentin, utsedd av Backahill AB, Erik Selin, styrelsens ordförande utsedd av Fastighets AB Balder och Lars Ljungälv, utsedd av ER-HO Förvaltning AB.

Valberedningens ordförande är Markus Wallentin, medan styrelsens ordförande Erik Selin är sammankallande.

De tre ägarrepresentanterna har tillsammans cirka 83 procent av rösterna i Brinova per den 30 september 2023. Vid ägarförändring ska enligt beslut ny ägarrepresentant utses.

Styrelsen

Brinovas styrelse består av sex ledamöter och inga suppleanter enligt beslut på bolagets årsstämma den 4 maj 2023.

Styrelsens övergripande uppgift är att, för ägarnas räkning, förvalta moderbolagets och koncernens angelägenheter på ett sådant sätt att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses på bästa möjliga sätt. Ledamöterna väljs årligen på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Styrelsen bedriver sitt arbete enligt gällande föreskrifter i lag, regelverk, bolagsordning och arbetsordning. Styrelsen ska bestå av ledamöter, med för bolaget adekvat kompetens som kan stödja, följa och kontrollera verksamheten i bolaget. Mer information om styrelsens ledamöter finns i presentationen av styrelsen och koncernledningen på sidorna 104–105.

Styrelsens arbete

Styrelsens ordförande leder styrelsens arbete. Dessutom följer ordföranden koncernens utveckling löpande genom kontakter med VD i strategiska frågor. Under 2023 hölls 11 protokollförda styrelsemöten, varav ett var konstituerande.

Ledamöternas närvaro framgår av styrelsepresentationen på sidan 104. Koncernens vice VD/CFO har under året varit styrelsens sekreterare. På styrelsemötena har bolagets resultatutveckling löpande följts upp. Liksom den finansiella ställningen, värderingar av koncernens fastigheter och likviditeten.

Styrelsen har också behandlat bolagets finansiering samt investerings- och avyttringsbeslut. Dessutom har marknadsfrågor, planer och strategier för koncernens utveckling behandlats. Brinovas huvudansvariga revisor Stefan Svensson, Ernst & Young AB, var adjungerad vid styrelsemötet den 25 februari 2023 då rapporten för det fjärde kvartalet 2022 behandlades.

Arbetsordning

Styrelsen i Brinova arbetar efter en arbetsordning som behandlar arbetsfördelning och ekonomisk rapportering. Arbetsordningen är ett komplement till aktiebolagslagens bestämmelser och Brinovas bolagsordning. Den ses över varje år.

Styrelsen utser VD och utvärderar också VD:s arbete. Styrelsen genomförde den 25:e februari 2023 en årlig utvärdering av VD:s prestationer. VD närvarar inte vid denna utvärdering.

Styrelsen är också skyldig att fortlöpande följa upp och kontrollera Brinovas verksamhet. Det åligger därför styrelsen att se till att det finns fungerande rapporteringssystem. Systemen som utvärderats under året har visat sig tjäna sitt syfte väl.

Löpande på styrelsemötena rapporteras Brinovas och koncernens ekonomiska och finansiella ställning, behandlas ärenden av investeringskaraktär och andra aktuella frågor.

Årligen fastställer styrelsen också de övergripande målen för koncernens verksamhet och beslutar om strategier för att nå målen.

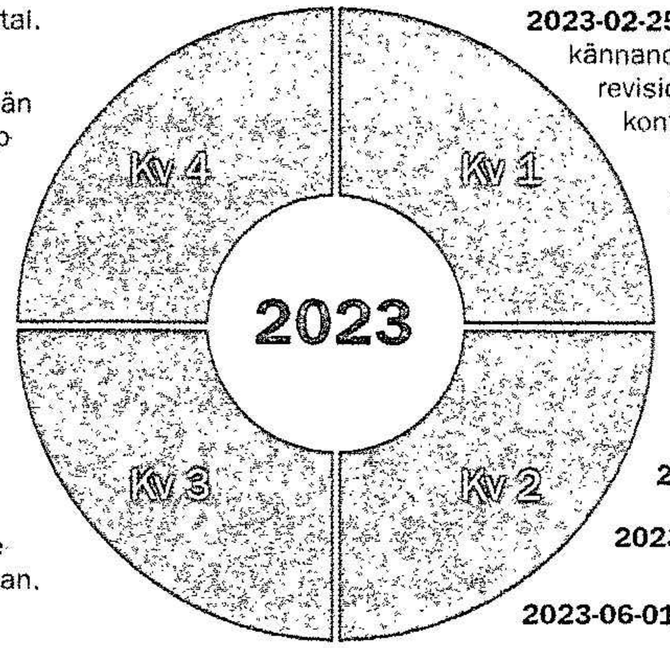
Även VD-instruktion samt interna policydokument revideras årligen.

Utvärdering av styrelsen

Varje år görs en utvärdering av styrelsens sammansättning och funktion. Den genomförs som en enkät som går ut till alla styrelsens medlemmar. Resultatet av enkäten följs sedan upp i enskilda samtal med ledamöterna. Samtal som behandlar olika frågor om styrelsens uppgifter, arbetsformer och funktion.

Men också den enskilda ledamotens roll och samverkan med övriga ledamöter. Dessutom diskuteras bolagets planer och de utmaningar som styrelsen ställs inför, i kombination med styrelseledamotens kompetens och engagemang. Resulta-

Styrelsemötenas huvudsakliga innehåll 2023



2023-12-11 Godkännande av finansiellt avtal.

2023-11-09 Beslut om investeringar. Godkännande av rapport samt övrig ekonomisk rapportering. Uppdatering av riskrapportering.

2023-09-20 Godkännande av finansiellt avtal.

2023-07-10 Beslut om investeringar och projektuppföljning. Godkännande av ekonomisk redovisning. Årlig policyuppdatering. Genomgång och revidering av affärsplan. Fastställelse av kalendarium för 2024.

2023-02-25 Beslut om investeringar och förvärv, uppföljning av projekt, godkännande av kommuniké och övrig ekonomisk redovisning, rapportering av revisionen för 2022, utvärdering av styrelse och VD, utvärdering av intern kontroll, beslut om utdelning.

2023-03-24 Godkännande av årsredovisning, bolagsstyrningsrapport samt godkännande av kallelse till årsstämma och förslag till beslut.

2023-05-04 Godkännande av årsredovisning, bolagsstyrningsrapport samt godkännande av kallelse till årsstämma och förslag till beslut.

2023-05-04 Konstituerande styrelsemöte.

2023-05-22 Strategidiskussioner.

2023-06-01 Strategidiskussioner.

2024053006563

tet diskuteras därefter också på ett styrelsemöte. Under 2023 var det på mötet den 25 februari. Utvärderingarna under åren har visat att Brinova har en väl sammansatt styrelse som fungerar väl.

Styrelsens utskott

Ersättningsutskott

Brinovas styrelse har tillsatt ett ersättningsutskott. Utskottet bereder frågor gällande ersättning och andra anställningsvillkor för VD och vice VD. Ersättningar till övrig företagsledning beslutas av VD. Ersättningsutskottet består av Erik Selin och Lennart Mauritzson som sammanträder en gång per år.

Revisionsutskott

Brinovas styrelse tillsatte våren 2017 ett revisionsutskott vars uppgift är att utöva tillsynen av koncernens rutiner för redovisning och finansiell rapportering, utveckla kontakten med koncernens revisor samt att utvärdera revisorns arbete. I utskottet har hela Brinovas styrelse deltagit.

Ledning

VD leder med stöd av koncernledningen verksamheten med utgångspunkt från av styrelsen upprättad och fastställd VD-instruktion.

Denne ska även övervaka efterlevnaden av mål, policyer och strategiska planer som styrelsen fastställt, samt tillse att de vid behov underställs styrelsen för uppdatering eller översyn. VD ska också säkerställa att styrelsens ledamöter löpande får information och rapporter om bolagets utveckling så att styrelsen kan fatta välgrundade beslut.

Vidare ska VD också säkerställa att bolaget iakttar den informationsplikt som noteringsavtalet med Nasdaq Stockholm och tillämpliga lagar och regler påbjuder.

Aktiemarknadsinformation

Brinova lämnar snabb, samtidig, korrekt och tillförlitlig information till befintliga och potentiella aktieägare och andra intressenter. Bolaget lämnar pressreleaser, delårsrapporter kvartalsvis, en bokslutskommuniké samt årsredovisning för hela verksamhetsåret. Dessutom medverkar Brinova löpande på olika kapitalmarknadsmöten arrangerade av banker och branschen. På Brinovas webbplats www.brinova.se finns aktuell information om Brinova som exempelvis pressmeddelanden och finansiella rapporter som också kan beställas direkt av Brinova per telefon eller via mail.

KeplerChevreux bevakar Brinovas aktie.

Revisor

Revisorn rapporterar resultatet av sin granskning till aktieägarna genom revisionsberättelsen. Denna framläggs på årsstämman.

Därutöver lämnar revisorn under året en detaljerad redogörelse till Brinovas styrelse. Då förs också en diskussion om de iakttagelser som revisionen utmynnat i. Utöver revision har bolagets revisor även tillhandahållit tjänster inom områdena skatt och redovisning.

Intern kontroll

Styrelsen ansvarar, enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning, för den interna kontrollen.

Denna bolagsstyrningsrapport har upprättats i enlighet med 6 kap § 6 årsredovisningslagen och är därmed avgränsad till intern kontroll och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen. Basen för den interna kontrollen utgörs av den kontrollmiljö som styrelse och ledning verkar utifrån.

Styrelsen har fastställt ett antal policyer och grundläggande riktlinjer av betydelse för arbetet med den interna kontrollen såsom finanspolicy, inköpspolicy, investeringspolicy samt kommunikations- och insiderpolicy. VD rapporterar regelbundet till styrelsen utifrån fastställda rutiner och dokument.

Brinovas interna kontrollstruktur bygger på en tydlig ansvars- och arbetsfördelning såväl mellan styrelse och VD som inom den operativa verksamheten. Den operativa verksamheten innefattar bland annat verksamhetsstyrnings- och affärsplansprocesser. Information kring riskhantering återfinns i förvaltningsberättelsen.

Som exempel kan nämnas verktyg för uppföljning av verksamheten, förberedelser inför köp och försäljningar av fastigheter/ bolag samt underlag för fastighetsvärderingar. Kontrollaktiviteter genomförs på fastighetsnivå i form av löpande resultat- och investeringsuppföljningar, på övergripande nivå i form av till exempel resultatanalys på områdesnivå, analys av nyckeltal och genomgångar av den legala koncernstrukturen.

För att förebygga och upptäcka fel och avvikelser finns exempelvis system för attesträtter, avstämningar, godkännande och redovisning av affärstransaktioner, rapporteringsmallar, redovisnings- och värderingsprinciper. Dessa system uppdateras kontinuerligt. Den interna informationen och externa kommunikationen regleras på övergripande nivå av en kommunikations- och insiderpolicy. Den interna informationen sker genom regelbundet hållna informationsmöten som regleras i en mötespolicy samt via intranät.

Signerat 2024-03-25 12:58:08 UTC
Oneflow ID 7021320

Styrelse

Namn	Erik Selin	Lennart Mauritzson	Anders Jarl	Johan Tollgerdt	Johan Ericsson	Anna Nordström Carlsson
Född	1967	1967	1956	1979	1951	1971
Befattning	Styrelsens ordförande	Ledamot	Ledamot	Ledamot	Ledamot	Ledamot
Invald	2015	2020	2018	2018	2016	2021
Närvaro	8/11	10/11	11/11	10/11	11/11	11/11
Utbildning och erfarenheter	Grundare av Fastighets AB Balder. Bred erfarenhet av fastighetsbranschen.	Civilekonom samt utbildning inom juridik. Tidigare CFO på Thule Group (publ), CFO på Beijer Electronics AB (publ), Vice President Finance på Cardo AB.	Civilingenjör.	Jur kand. Johan ansvarar för Advokatfirman Lindahls fastighetsgrupp och har mångårig erfarenhet av fastighets- och entreprenadrättsliga frågeställningar.	Civilekonom. Tidigare koncernchef Catella AB.	Utbildning inom kommunikation och media, samt ekonomi.
Huvudsaklig sysselsättning	VD Fastighets AB Balder.	VD och koncernchef på Backahill AB.	Styrelseordförande i Wihlborgs Fastigheter AB.	Advokat och delägare vid Advokatfirman Lindahl KB.	Styrelsearbete i fastighetsbranschen.	CCO & Marketing Director på Malmö FF.
Övriga befattningar	Styrelseordförande Swedish Logistic Property AB, Norion Bank AB och K-fastigheter AB. Styrelseledamot Hedin Mobility Group AB (publ), Neudi&Co och Hexatronic Group AB.	Styrelseordförande i Catena AB, styrelseledamot i Fabege AB, Wihlborgs Fastigheter AB samt Rögle Marknads AB.	Styrelseledamot i Platzer Fastigheter Holding AB och Malmö Cityfastigheter AB.	Styrelseledamot i Advokatfirman Lindahl i Malmö Aktiebolag, ZG Lighting Nordic AB, TLG Sweden Holdings AB, TANBA Förvaltning AB och Stiftelsen AF-Bostäder.	Styrelseordförande i Nyfosa AB (publ), Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) samt Konstmässan Market AB, styrelseledamot i Torekov By AB, och AB Borudan Ett.	Styrelseordförande i Navet Analytics AB, Media Evolution Southern Sweden AB, Media Evolution City i Malmö AB och Film i Skåne Aktiebolag.
Egna och närståendes aktieinnehav 2023	7 400 000 A-aktier och 11 020 302 B-aktier genom Balder.	0 aktier.	2 000 aktier.	20 000 B-aktier.	10 000 B-aktier genom Castar Europe AB.	0 aktier.
Beroende/ oberoende	Oberoende av bolaget och närstående. Beroende av bolagets ägare.	Oberoende av bolaget och närstående. Beroende av bolagets ägare.	Oberoende av bolaget och närstående. Oberoende av bolagets ägare.	Oberoende av bolaget och närstående. Oberoende av bolagets större ägare.	Oberoende av bolaget och närstående. Oberoende av bolagets större ägare.	Oberoende av bolaget och närstående. Oberoende av bolagets ägare.

20240530065644

Koncernledning

Företagsledning

Namn	Per Johansson	Malin Rosén	Stina Trimark	Frida Carlsson	Martin Wallin	Caroline Holst
Född	1960	1968	1967	1974	1972	1982
Befattning	VD	Vice VD och CFO	Projektutvecklingschef	Regionchef Väst	Regionchef Öst	Ekonomichef
Anställd sedan	2016	2015	2015	2020	2016	2017
Utbildning	Gymnasieekonom.	Civilekonom.	Civilingenjör Väg & Vatten.	Civilingenjör, lantmäteri, LTH.	Högskoleingenjör fastighets-teknik.	Civilekonom.
Tidigare befattningar	Verksam inom fastighets-branschen i Sverige under mer än 30 år. Regionchef Klövern AB samt VD Dagon AB och Tribona AB.	Verksam inom fastighets-branschen i Sverige under 30 år. Redovisningschef på tidigare Brinova AB och på Catena AB.	Verksam i byggentreprenad-branschen sedan 1990 bl.a på Skanska AB och Peab AB.	Verksam inom fastighets-branschen under mer än 25 år. Fastighetchef på Wihlborgs Fastigheter AB och Klövern AB, Enhetschef och förvaltare på Dagon AB.	Verksam inom fastighets-branschen under mer än 25 år. Regionchef Dagon AB, Enhetschef Klövern AB.	Verksam inom revisions- och fastighetsbranschen mer än 16 år. Redovisningschef på Stendörren Fastigheter AB. Ekonomiansvarig Aberdeen Property Sweden AB. Revisor PricewaterhouseCoopers AB samt Ernst & Young AB.
Övriga uppdrag	Styrelseledamot i Fastighets-ägarna Syd, Bästa bostaden AB och styrelseordförande i Landskrona Stadsutveckling.		Styrelseledamot i fastig-hetsägarna Kristianstad och ordförande i Kristianstads damfotbollsförening.	Styrelseledamot i Fastighets-ägarna Malmö och Kulla-gatans ekonomiska förening i Helsingborg.	Styrelseledamot Fastighets-ägarna och Ciytfastighets-ägarna i Karlskrona.	
Egna och närståendes aktieinnehav 2023	20 340 B-aktier.	13 590 B-aktier.	7 500 B-aktier.	16 263 B-aktier.	140 609 B-aktier.	16 247 B-aktier.

Signerat: 2024-03-25 12:58:08 UTC
Oneflow ID: 7021320

Revisorns yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till bolagsstämman i Brinova Fastigheter AB (publ), org. nr 556840-3918

Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2023 på sidorna 101–105 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning
Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 *Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

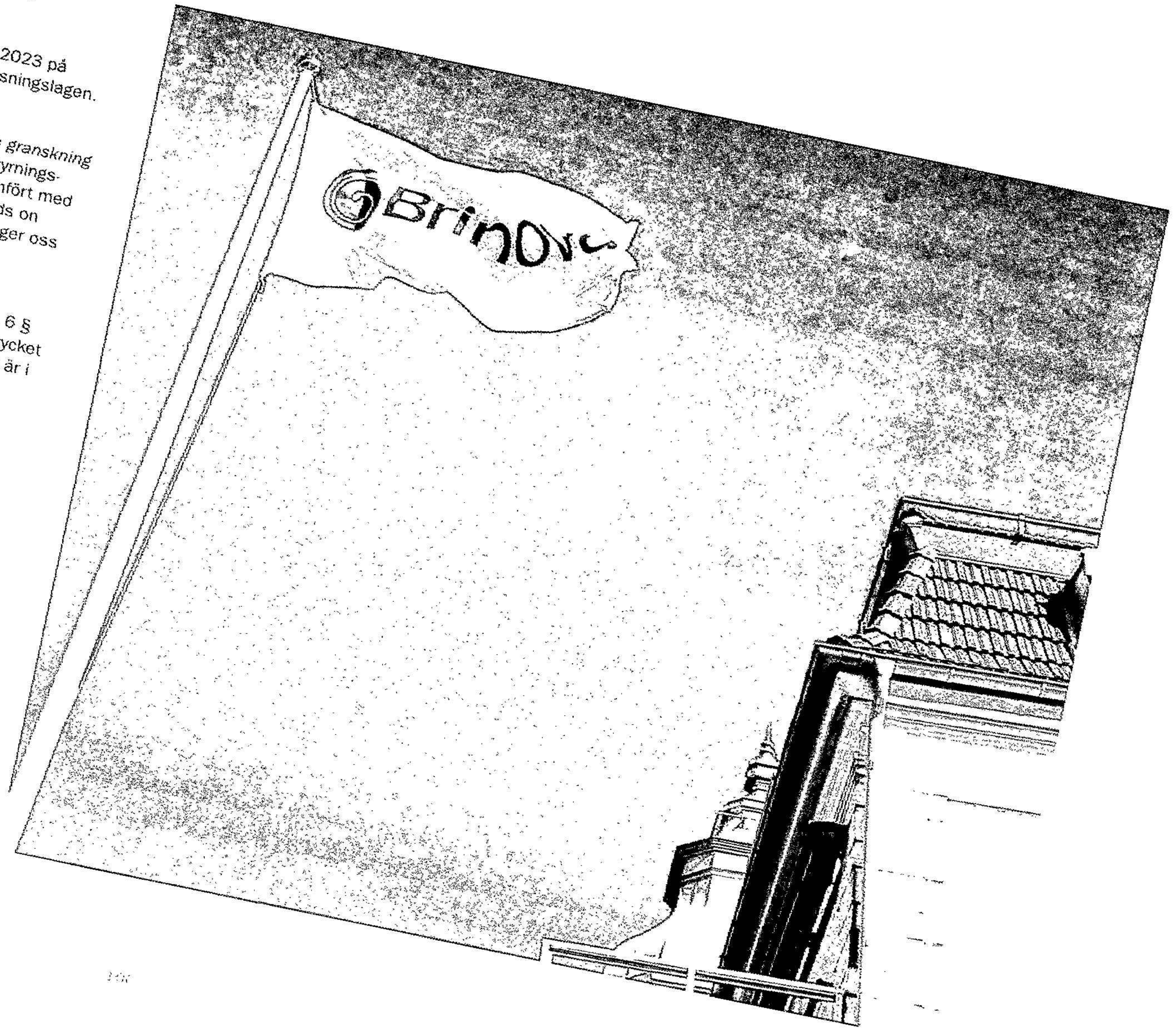
Uttalande
En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Helsingborg den 25 mars 2024

Ernst & Young AB

Stefan Svensson
Auktoriserad revisor

ärat: 2024-03-25 12:58:08 UTC



Sånekulla 16, Malmö
Flaggan i topp utanför fastigheten Sånekulla 16, som består av två byggnader. En strandvilla från 1900 med en stor park och utsikt mot havet samt en nyare byggnad uppförd 1994. Hela fastigheten hyrs av Malmö Stad.

20240530065

STYRELSEN I BRINOVA FASTIGHETER AB (PUBL), ORG.NR 556840–3918 ("BOLAGET")
FÖRSLAG TILL BESLUT OM RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Styrelsen föreslår att årsstämman 2024 fastställer följande riktlinjer för bestämmande av ersättning och anställningsvillkor till verkställande direktören, styrelseledamöter och de personer som ingår i Bolagets koncernledning ("Ledande Befattningshavare"). Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2024. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman.

Riktlinjernas främjande av Bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet
Bolagets övergripande målsättning med verksamheten är att skapa en långsiktigt god värdetillväxt för aktieägarna. Detta ska ske genom att utveckla och förvalta hyresbostäder och samhällsfastigheter belägna på utvalda orter med goda kommunikationer, att verka lokalt nära sina samarbetspartners och hyresgäster genom egen närvaro på de orter där Bolaget är etablerat, samt genom att samverka med aktörer inom samhällssektorn. Hållbarhet är en central del i Bolagets affär där de prioriterade områdena är att bidra till en bättre miljö genom energieffektiva lösningar i fastigheterna och att vara en ansvarstagande arbetsgivare som attraherar och utvecklar sina medarbetare. För ytterligare information om Bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet hänvisas till Bolagets hemsida www.brinova.se.

För att främja Bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet, och på så sätt skapa en långsiktigt god värdetillväxt för aktieägarna, ska Bolaget erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Dessa riktlinjer möjliggör att Ledande Befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig ersättning.

Formerna av ersättning m.m.
Marknadsmässiga ersättningsnivåer och anställningsvillkor är en förutsättning för att behålla och, vid behov, rekrytera personer till koncernledningen med den kompetens och erfarenhet som krävs. Den totala ersättningen ska baseras på faktorer så som befattning, prestation och individuell kvalifikation. Ersättningen får bestå av följande komponenter: fast lön, pensionsförmåner och andra förmåner. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar.

Fast lön
Ersättningen ska baseras på arbetsuppgifternas betydelse, krav på kompetens, erfarenhet och prestation. Den fasta grundlönen ska anses motsvara en marknadsmässig kompensation för ett fullgott arbete. Den fasta grundlönen ska ses över årligen för att säkerställa att lönen är marknadsmässig och konkurrenskraftig.

Rörlig lön
Det utgår ingen rörlig ersättning till ledande befattningshavare.

Pensionsförmåner
Pensionsavsättningar kan göras för personer i koncernledningen motsvarande maximalt 35 procent av fast årlig grundlön. Pensionsåldern är 65 år. Personer i koncernedningen ska ha avgiftsbestämda pensionsplaner om inte personen omfattas av förmånsbestämd pension enligt tvingande kollektivavtalsbestämmelser

Andra förmåner
Andra förmåner ska vara marknadsmässiga och bidra till att underlätta personens möjligheter att fullgöra sina arbetsuppgifter. Sådana förmåner kan utgå i form av exempelvis sjukvårdsförsäkring och bilförmån och får uppgå till maximalt 25 procent av fast årlig grundlön.

Upphörande av anställning
För verkställande direktören gäller, vid uppsägning från bolagets sida, en uppsägningstid om tolv månader. Något avgångsvederlag ska inte utgå. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida är uppsägningstiden sex månader. Övriga ledande befattningshavare har, vid uppsägning från bolagets sida, en uppsägningstid om tolv månader. Något avgångsvederlag utgår inte. Vid uppsägning från övriga ledande befattningshavares sida är uppsägningstiden sex månader.

Lön och anställningsvillkor för anställda
Vid framtagande av förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för Bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid har utgjort en del av ersättningsutskottets och styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna
Styrelsen har inrättat ett ersättningsutskott med huvudsakliga uppgifter att bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för personer i koncernledningen. Ersättningsutskottet ska således utarbeta förslag avseende riktlinjer för ersättning till styrelseledamöter och personer i koncernledningen, som styrelsen ska underställa årsstämman för beslut åtminstone vart fjärde år. Ersättningsutskottet ska vidare följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar till personer i koncernledningen, samt följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till styrelseledamöter och koncernledningen som bolagsstämman beslutat om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i Bolaget. Styrelsens ordförande kan vara ordförande i utskottet. Övriga ledamöter ska vara oberoende i förhållande till Bolaget och koncernledningen. Om ersättningsutskottet anlitar extern uppdragstagare för sitt arbete ska utskottet försäkra sig om att ingen intressekonflikt föreligger i förhållande till andra uppdrag som denne kan ha för Bolaget eller koncernledningen.

Verkställande direktörens och vice Verkställande direktörens ersättning bereds av ersättningsutskottet och fastställs av styrelsen vid ordinarie styrelsemöte. Verkställande direktören deltar inte i detta beslut. Styrelsen uppdrar åt verkställande direktören att förhandla med övriga personer i koncernledningen i enlighet med dessa riktlinjer. Ersättningsutskottet godkänner på förslag från verkställande direktören ersättningsnivåer för övriga personer i koncernledningen.

Om styrelseledamot utför arbete för Bolagets räkning, utöver styrelsearbetet, ska konsultarvode och annan ersättning för sådant arbete kunna utgå efter särskilt beslut av styrelsen. För styrelsearbete utgår ingen ersättning utöver det styrelsearvode som bolagsstämman beslutar om.

Frångående av riktlinjerna
Styrelsen har rätt att frångå ovanstående riktlinjer helt eller delvis om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl som motiverar det. Som angivits ovan ingår det i ersättningsutskottets uppgifter att bereda styrelsens beslut i ersättningsfrågor, vilket innefattar beslut om avsteg från riktlinjerna. Avsteg får endast göras om det bedöms vara nödvändigt för att tillgodose Bolagets långsiktiga intressen och hållbarhet eller för att säkerställa Bolagets ekonomiska bärkraft. Om styrelsen gör avsteg från riktlinjerna för ersättning till styrelseledamöter och koncernledningen ska detta redovisas vid nästkommande årsstämma.

Helsingborg i mars 2024
Brinova Fastigheter AB (publ) Styrelsen

Signerat 2024-03-25 12:58:08 UTC
Oneflow ID 7021320
Sida 107 / 115

Flerårsöversikt nyckeltal

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019	Definitioner
Fastighetsrelaterade						
Hyresintäkter, Mkr	513,4	463,8	399,0	311,4	280,0	Hyresintäkter enligt Rapport över totalresultat
Driftsöverskott, Mkr	338,8	290,3	253,1	197,8	176,7	Driftsöverskott enligt Rapport över totalresultat
Hyresvärde, Mkr	545,9	504,4	462,3	404,2	313,2	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,5	94,3	94,3	94,1	94,3	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i procent av hyresvärde
Overskottsgrad, %	66,0	62,6	63,4	63,5	63,1	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna
Belåningsgrad netto, %	60,9	58,7	57,4	61,3	60,0	Skulder till kreditinstitut med avdrag för likvida medel i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut
Belåningsgrad, %	62,4	60,8	58,3	63,2	62,4	Skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut
Uthyrbar yta, tkvm	345,5	347,8	328,2	304,8	240,1	Uthyrbar yta vid årets utgång
Genomsnittligt avkastningskrav, %	5,3	4,9	4,7	4,9	5,1	Genomsnittligt direktavkastningskrav av koncernens samtliga fastigheter vid externt genomförda värderingar
Finansiella						
Avkastning på eget kapital, %	-11,3	9,6	16,5	9,2	12,1	Periodens resultat i procent av ett genomsnittligt eget kapital
Avkastning på totalt kapital, %	-0,8	3,3	7,6	5,3	7,0	Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av en genomsnittlig balansomslutning
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	2,4	3,0	3,1	3,0	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader
Genomsnittlig ränta, %	3,6	3,1	1,8	1,8	1,8	Beräknad årsränta för skulder till kreditinstitut, baserat på aktuella låneavtal i förhållande till totala skulder till kreditinstitut
Räntebindning, år	3,3	2,4	3,2	2,9	3,4	Viktad räntebindningstid för lån till kreditinstitut
Kapitalbindning, år	1,7	2,2	1,3	1,7	2,4	Viktad kapitalbindningstid för lån till kreditinstitut
Soliditet, %	33,1	35,6	36,3	31,6	33,4	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen
Förvaltningsresultat, Mkr	135,0	156,5	153,9	120,8	105,0	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar
Resultat före skatt, Mkr	-387,0	387,9	514,5	209,6	220,0	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat
Årets resultat, Mkr	-337,7	289,7	399,8	160,5	171,4	Periodens resultat enligt Rapport över totalresultat
Balansomslutning, Mkr	8 535,9	8 889,0	7 875,1	6 254,5	4 509,5	Balansomslutning enligt Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag
Aktierelaterade						
Eget kapital per aktie, kr	28,9	32,4	29,4	23,5	20,9	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut
Långsiktigt substansvärde	31,6	34,1	32,3	26,1	23,0	Eget kapital med justering för uppskjutna skatter och värdeförändringar på räntederivat i förhållande till antal utestående aktier vid periodens utgång
Resultat per aktie, kr	-3,5	3,0	4,4	2,0	2,4	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,4	1,6	1,7	1,5	1,5	Periodens förvaltningsresultat i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Antal utestående aktier, miljoner	97,7	97,7	97,4	84,4	72,3	Antal utestående aktier vid årets utgång
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	97,7	97,6	90,7	79,1	72,3	Vägt genomsnitt av antalet utestående aktier under perioden

2024053006566

Härledning av nyckeltal

Nedan redovisas härledning av de finansiella nyckeltalen som Brinova följer löpande och för vilka det finns fastslagna finansiella mål. Följande finansiella mål är fastslagna av styrelsen för perioden 2022–2024:

- Tillväxt, målet är en fastighetsportfölj om 10 Mdkr före utgången av 2024.
- Räntetäckningsgraden ska inte understiga 1,75 ggr.
- Avkastningen på eget kapital ska uppgå till riskfri ränta plus 7 procent.
- Soliditeten ska lägst vara 30 procent.

	Hän-visning	2023	2022	2021	2020	2019
Fastigheternas redovisade värde, Mkr						
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	8 271,2	8 431,7	7 697,6	6 048,1	4 321,3
Räntetäckningsgrad, ggr						
Resultat före skatt, Mkr	RR	-387,0	387,9	514,5	209,6	220,0
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	180,2	107,0	77,2	57,2	53,8
Orealiserade värdeförändringar, Mkr	RR	523,4	-231,4	-360,6	-88,8	-115,0
Justerat resultat före skatt, Mkr		316,6	263,5	231,1	178,0	158,8
Räntetäckningsgrad, ggr		1,8	2,4	3,0	3,1	3,0
Avkastning på eget kapital, %						
Resultat efter skatt, Mkr	RR	-337,7	289,7	399,8	160,5	171,4
Genomsnitt av IB och UB eget kapital, Mkr	BR	2 992,4	3 010,4	2 419,4	1 743,6	1 422,3
Avkastning på eget kapital, %		-11,3%	9,6%	16,5%	9,2%	12,1%
Soliditet, %						
Eget kapital, Mkr	BR	2 823,5	3 161,2	2 859,6	1 979,1	1 508,0
Balansomslutning, Mkr	BR	8 535,9	8 889,0	7 875,1	6 254,5	4 509,5
Soliditet, %		33,1%	35,6%	36,3%	31,6%	33,4%
Belåningsgrad netto, %						
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	5 160,4	5 125,4	4 489,4	3 820,1	2 695,7
Likvida medel, Mkr	BR	-125,9	-173,7	-69,8	-113,5	-102,6
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	8 271,2	8 431,7	7 697,6	6 048,1	4 321,3
Belåningsgrad netto, %		60,9%	58,7%	57,4%	61,3%	60,0%
Belåningsgrad, %						
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	5 160,4	5 125,4	4 489,4	3 820,1	2 695,7
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	8 271,2	8 431,7	7 697,6	6 048,1	4 321,3
Belåningsgrad, %		62,4%	60,8%	58,3%	63,2%	62,4%

	Hän-visning	2023	2022	2021	2020	2019
Avkastning på totalt kapital, %						
Resultat före skatt, Mkr	RR	-387,0	387,9	514,5	209,6	220,0
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	176,4	107,0	77,2	57,2	53,8
Återläggning värdeförändringar derivat, Mkr	RR	143,2	-218,3	-52,4	21,0	19,7
Genomsnitt av IB och UB balansomslutning, Mkr	BR	8 712,5	8 382,1	7 064,8	5 382,0	4 197,9
Avkastning på totalt kapital, %		-0,8%	3,3%	7,6%	5,3%	7,0%
Förvaltningsresultat per aktie, kr						
Förvaltningsresultat, Mkr	RR	135,0	156,5	153,9	120,8	105,0
Genomsnittligt antal aktier under perioden,miljoner		97,7	97,6	90,7	79,1	72,3
Förvaltningsresultat per aktie, kr		1,38	1,60	1,70	1,53	1,45
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr						
Eget kapital, Mkr	BR	2 823,5	3 161,2	2 859,6	1 979,1	1 508,0
Uppskjuten skattefordran, Mkr	BR	-13,2	-13,8	-10,1	-19,9	-18,3
Verkligt värde räntederivat, Mkr	BR	-76,1	-219,4	-1,1	51,3	30,3
Uppskjuten skatteskuld, Mkr	BR	349,2	399,6	297,9	195,5	146,3
Långsiktigt substansvärde , Mkr		3 083,4	3 327,6	3 146,3	2 206,0	1 666,3
Antal utestående aktier vid årets utgång, st		97,7	97,7	97,4	84,4	72,3
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr		31,6	34,1	32,3	26,1	23,0

Signerat 2024-03-25 12:58:08 UTC
Oneflow ID 7021320 Sida 109 / 115

Fastighetsförteckning

Region Väst

	Kvadratmeter				
Fastighet	**Bostäder**	**Kommersiellt**	**Projekt**	**Samhälls-fastigheter**	**Totalt**
Bankmannen 14	785	0	0	0	785
Dannemannen 33	0	484	0	5 855	6 339
Dannemannen 36	0	0	0	0	0
Dannemannen 37	0	0	0	0	0
Färgaren 21	1 969	0	0	0	1 969
Garvaren 17	2 642	1 950	0	3 022	7 614
Gjutaren 15	0	0	0	3 020	3 020
Piggvaren 4	28 554	1 274	0	4 304	34 132
Sädesärlan 3	5 279	0	0	0	5 279
S:a Eslöv	**39 229**	**3 708**	**0**	**16 201**	**59 138**
Armborstet 8	0	0	0	830	830
Billesholms Gård 9:467	1 737	0	0	500	2 237
Fiskaren 27	242	2 145	0	2 247	4 634
Göta 1	0	2 114	0	1 800	3 914
Kvadraten 1	1 877	0	0	506	2 383
Magnus Stenbock 8	460	1 326	0	0	1 786
Nackstycket 8	0	0	0	0	0
Nackstycket 9	0	0	0	316	316
Norden 9	0	2 008	0	0	2 008
Rosmarinen 34	5 487	0	0	0	5 487
Sjollen 13	0	0	0	1 031	1 031
Tenoren 1	0	0	0	1 067	1 067
S:a Helsingborg	**9 803**	**7 593**	**0**	**8 297**	**25 693**
Barsebäck 42:53	0	0	0	2 398	2 398
Bäcken 9	1 048	0	0	0	1 048
Karaby 2:303	1 332	0	0	0	1 332
Trehörningen 15	2 899	25	0	540	3 464
S:a Kävlinge	**5 278**	**25**	**0**	**2 938**	**8 241**
Banér 1	507	405	0	0	912
Banér 11	612	192	0	0	804
Banér 8	997	55	0	0	1 052
Erik Dahlberg 1	370	591	0	0	961
Erik Dahlberg 13	430	513	0	0	943
Erik Dahlberg 14	1 429	1 344	0	0	2 773
Karl XV 17	514	2 568	0	430	3 512
Karl XV 18	0	2 134	0	10 351	12 485
Klas Klättermus 2	4 956	0	0	0	4 956
Köpmannen 13	1 217	301	0	0	1 518
Köpmannen 14	1 637	628	0	596	2 861
Köpmannen 2	659	280	0	0	939
Tigern 7	0	935	0	660	1 595
Östra Roten 21	6 816	2 486	0	1 765	11 067
S:a Landskrona	**20 144**	**12 432**	**0**	**13 802**	**46 378**

	Kvadratmeter				
Fastighet	**Bostäder**	**Kommersiellt**	**Projekt**	**Samhälls-fastigheter**	**Totalt**
Bautastenen 4	1 516	0	0	0	1 516
Bjärred 30:16	956	0	298	435	1 689
Brågarp 6:883	1 336	0	0	0	1 336
Göingegeten 1	1 920	0	0	0	1 920
Lomma 27:133	1 764	0	0	0	1 764
Orkesterdiket 10	0	0	0	552	552
Sandryggen 1	0	0	5 263	0	5 263
Sandryggen 4	0	0	0	0	0
Soldaten 14	0	0	0	549	549
Stanstorp 7:298	1 306	0	0	0	1 306
S:a Lund	**8 798**	**0**	**5 561**	**1 536**	**15 895**
Åsk 3	0	487	0	804	1 291
Brandvakten 3	0	0	0	580	580
Dekoratören 21	68	0	0	650	718
Flaggskepparen 3	0	0	0	1 281	1 281
Hjärup 4:306	2 006	0	0	0	2 006
Körmästaren 1	0	0	0	2 139	2 139
Nattskärran 7	1 918	0	0	0	1 918
Nattsländan 1	0	0	0	2 297	2 297
Oxievång 2,3,6	3 496	3 765	0	6 616	13 877
Oxievång 7	0	0	0	0	0
Slätthög 5	0	1 234	0	2 909	4 143
Sånekulla 16	0	0	0	2 235	2 235
Vannagården 2	0	0	0	741	741
Yran 3	0	0	0	363	363
Åkertusteln 1	0	0	0	336	336
Äggsvampen 1	0	0	0	1 525	1 525
Äggsvampen 3	0	0	0	828	828
S:a Malmö	**7 488**	**5 486**	**0**	**23 304**	**36 278**
Passaren 1	4 303	0	0	0	4 303
Pennan 1	570	0	0	0	570
Tell 13	1 192	67	0	0	1 259
S:a Skurup	**6 065**	**67**	**0**	**0**	**6 132**
Värby 44:565	0	722	0	1 645	2 367
Värby 61:586	0	0	0	3 039	3 039
Värby 61:587	0	0	0	0	0
Värby 61:589	5 849	338	0	527	6 714
Värby 61:590	2 144	274	0	0	2 418
S:a Svedala	**7 993**	**1 334**	**0**	**5 211**	**14 538**
Sadeln 2	486	0	0	2 280	2 766
S:a Trelleborg	**486**	**0**	**0**	**2 280**	**2 766**
Påfågeln 1	636	0	0	4 000	4 636
S:a Vellinge	**636**	**0**	**0**	**4 000**	**4 636**
Alex 2	0	0	0	3 201	3 201
Hällbo 14	0	0	0	0	0
Hällbo 26	0	0	0	0	0
S:a Övriga orter Region Väst	**0**	**0**	**0**	**3 201**	**3 201**
TOTALT REGION VÄST	**105 920**	**30 645**	**5 561**	**80 770**	**222 896**

2024053006567

Region Öst

	Kvadratmeter				
Fastighet	**Bostäder**	**Kommersiellt**	**Projekt**	**Samhälls-fastigheter**	**Totalt**
Ankarcrona 4	1 357	0	0	0	1 357
Binga 9:237	790	0	0	139	929
Clerk 28	695	20	0	0	715
Dockan 10	0	3 244	0	0	3 244
Frimuraren 2	0	0	0	555	555
Gasverket 18	0	152	0	9 162	9 314
Hammarby 1:123	0	0	0	710	710
Hammaren 1	0	5 730	0	0	5 730
Jämjö 6:5 mfl	1 566	0	0	0	1 566
Järnsaxa 1	0	0	0	443	443
Lindblad 24	365	2 254	0	5 899	8 518
Mjövik 2:36	672	0	0	0	672
Mjövik 2:47	1 144	0	0	0	1 144
Mjövik 2:76	285	356	0	550	1 191
Mo 1:64	336	0	0	0	336
Rödebyholm 1:42	2 216	0	0	341	2 557
Sheldon 4	502	632	0	0	1 134
Skeppsbron 2	0	200	0	200	400
Skeppsbron 4	0	1 670	0	0	1 670
Vakteln 8,9,10,11	587	75	0	0	662
Västra Nättraby 10:87	0	0	0	735	735
Östra Rödeby 3:1	1 158	0	440	0	1 598
S:a Karlskrona	**11 673**	**14 333**	**440**	**18 734**	**45 180**
Alkronan 3	0	2 050	0	0	2 050
Bajonetten 3	5 601	1 962	0	0	7 563
Bajonetten 5	2 253	43	0	0	2 296
Bajonetten 6	0	0	0	2 177	2 177
Bajonetten 7	0	0	0	0	0
Fältmarskalken 3	2 309	1 140	0	1 546	4 995
Getramsen 2	876	0	0	0	876
Hammar 9:198	3 573	0	0	0	3 573
Hans Kock 14	2 104	0	0	1 243	3 347
Hans Kock 9	1 417	262	0	0	1 679
Härlöv 50:57	0	0	0	0	0
Kamomillen 2	1 752	0	0	0	1 752
Kristianstad 3:86	0	150	0	0	150
Mats Lavesen 3	0	0	0	4 948	4 948
Näsby 35:42	0	0	0	530	530
Saxen 11	607	0	0	0	607
Sjöhem 10	0	1 797	0	1 370	3 167
Sjöhem 11	0	0	0	1 426	1 426
Sjöhem 2	0	7 285	0	3 487	10 772
Sjöhem 4	0	3 243	0	15 511	18 754
Sjöhem 8	0	816	0	0	816
Stinsen 9	0	0	0	456	456
Västerport 16-34	194	0	0	0	194
S:a Kristianstad	**20 686**	**18 748**	**0**	**32 694**	**72 128**
Lugnet 9	0	0	1 590	3 701	5 291
S:a Bromölla	**0**	**0**	**1 590**	**3 701**	**5 291**
TOTAL REGION ÖST	**32 359**	**33 081**	**2 030**	**55 129**	**122 599**
TOTAL BRINOVA	**138 279**	**63 726**	**7 591**	**135 899**	**345 495**

Bankmannen 14, Eslöv
Nyproducerad fastighet med en bostadsyta om cirka 785 kvm fördelat på 13 hyreslägenheter, 2–3 RoK. Fastigheten är energieffektiv genom solceller som är installerade på taket. På någon minuts avstånd ligger centralstationen med kommunikationer som buss och tåg till de större orterna runt om. Runt knuten finns all form av handel, service, vårdcentral, skolor och förskolor.

Signerat 2024-03-25 12:58:08 UTC
Oneflow ID 7021320 Sida 111 / 115

Följ Brinova året om

Årsstämma
Brinovas årsstämma kommer att hållas torsdagen den 7 maj 2024.

Kalendarium
Brinova lämnar delårsrapporter kvartalsvis, en bokslutskommuniké samt årsredovisning för hela verksamhetsåret.

2024-04-25 Delårsrapport januari–mars
2024-05-07 Årsstämma 2024
2024-07-12 Delårsrapport januari–juni
2024-10-24 Delårsrapport januari–september

Delårsrapporter och årsredovisning skickas med post eller mail till dem som begärt detta och finns på hemsidan.

Kapitalmarknadsinformation
Brinova strävar efter att ge en rättvisande bild av bolaget genom en kontinuerlig, omedelbar, korrekt och tillförlitlig information till befintliga och potentiella aktieägare och andra intressenter. Informationsgivningen kännetecknas av öppenhet, samtidighet och likformighet i enlighet med gällande lagstiftning, Nasdaqs regelverk, Svensk kod för bolagsstyrning samt bolagets IR-policy.

Brinova planerar in enskilda möten med investerare och banker. Bland annat presenterar Brinova traditionellt bolaget på kapitalmarknadsdagen i Båstad.

Brinova deltar också i aktiespararträffar arrangerade av Aktiespararna.

Analyshuset Kepler Chevreux har en aktiv bevakning av Brinova-aktien.

Följ Brinova på webbplatsen
På Brinovas webbplats www.brinova.se finns aktuell information om Brinovas fastigheter och verksamhet. Samt finansiell information, till exempel pressmeddelanden och finansiella rapporter. På webbplatsen kan bolagets intressenter också ladda ned finansiella publikationer från Brinova. Denna information kan även beställas direkt av Brinova per telefon eller via mail info@brinova.se.

Pressreleaser 2023 i urval

2023-01-16 Brinova sponsrar barnhem för 24 föräldralösa barn.

2023-04-28 Första spadtaget för fler bostäder i Oxie.

2023-05-24 Brinova säljer byggrätt i Lund.

2023-06-19 Vi är fortsatt ett av Sveriges mest jämställda börsbolag!

2023-07-17 Brinova säljer fastigheter i Ängelholm.

2023-08-31 Brinova har tecknat ett 10-årigt hyresavtal med Willys.

2023-10-24 Tillträden Hjärup och Eslöv.

Här kan ni nå oss:

Huvudkontor
Brinova Fastigheter AB
Stortorget 9
252 20 Helsingborg
brinova.se info@brinova.se

Förvaltningskontor
Brinova – Eslöv
Malmgatan 1 B
241 30 Eslöv

Brinova – Helsingborg
Stortorget 9
252 20 Helsingborg

Brinova – Karlskrona
Skeppsbrokajen 14
371 33 Karlskrona

Brinova – Kristianstad
Björkhemsvägen 15A
291 54 Kristianstad

Brinova – Landskrona
Östergatan 29
261 34 Landskrona

Brinova – Malmö
Olsgårdsgatan 14
215 79 Malmö

Brinova
HYRESBOSTÄDER • SAMHÄLLSFASTIGHETER

Expansiv aktör inom hyresbostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige

Brinova utvecklar och förvaltar primärt bostäder och samhällsfastigheter belägna på utvalda orter med goda kommunikationer i södra Sverige. Verksamheten kännetecknas av långsiktighet, samverkan med aktörer inom samhällssektorn och inte minst en lokal egen engagerad förvaltning på de orter där bolaget valt att verka.

Fastighetsbeståndet om cirka 346 000 kvm har ett marknadsvärde på 8,3 miljarder kronor. Värden skapas genom selektiva förvärv, effektiv fastighetsutveckling och en aktiv förvaltning. Ett starkt kassaflöde möjliggör en fortsatt tillväxt av bolaget. Brinovas B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm och handlas på Mid Cap-listan. Huvudkontoret finns i Helsingborg.

Deltagare

ERIK SELIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2024-03-25 07.22:05 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIK SELIN
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196708055071

Datum

Erik Selin
erik.selin@bilder.se
19670805 5071

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.119.244

JOHAN ERICSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2024-03-25 07:38:24 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Ericsson
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 195108263038

Datum

Johan Ericsson
johan.ericsson@castar.se
19510826-3038

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 158.174.187.220

ANNA NORDSTRÖM CARLSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2024-03-25 07:14:17 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anna Nordström Carlsson
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197102284069

Datum

Anna Nordström Carlsson
anna.nordstrom.carlsson@mf.se
19710228-4069

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 195.198.8.106

JOHAN TOLLGERDT Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2024-03-25 08:29:24 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN TOLLGERDT
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197911304090

Datum

Johan Tollgerdt
johan.tollgerdt@bilder.se
19791130 4090

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.166.210

LENNART MAURITZSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-25 07:50:22 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: LENNART MAURITZSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196709033531

Datum

Lennart Mauritzson
mauritzson@backahill.se
+460725708080
19670903-3531

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 80.70.155.122

ANDERS JARL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-25 07:44:30 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDERS JARL
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 195604013598

Datum

Anders Jarl
an.jarl@telia.com
+46733711710
19560401-3598

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.46.240.81

PER JOHANSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-25 09:10:07 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER JOHANSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196003061915

Datum

Per Johansson
per.johansson@brinova.se
19600306-1915

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.233.195.181

STEFAN SVENSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-25 12:58:08 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: STEFAN SVENSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196712203931

Datum

Stefan Svensson
stefan.svensson@se.ey.com
19671220-3931

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.93